

Jonna Kunnari

**ERITYISKYSYMYKSET PERUSTAJAURAKOITSIJAN
KIRJANPIDOSSA JA TILINPÄÄTÖKSESSÄ**

**ERITYISKYSYMYKSET PERUSTAJAURAKOITSIJAN
KIRJANPIDOSSA JA TILINPÄÄTÖKSESSÄ**

Jonna Kunnari
Opinnäytetyö
Kevät 2021
Liiketalous, taloushallinto
Oulun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun ammattikorkeakoulu
Liiketalous, taloushallinto

Tekijä: Jonna Kunnari

Opinnäytetyön nimi: Erytyiskysymykset perustajakoitsijan kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä

Työn ohjaaja: Nina Kukkonen

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2021

Sivumäärä: 37 + 20

Tässä opinnäytetyössä selvitetään perustajakoitsijan kirjanpitoon ja tilinpäätökseen liittyviä erityiskysymyksiä ja esimerkkien avulla opastetaan, miten näissä tilanteissa tulee toimia. Työn toimeksiantajana toimii perustajakoitinta harjoittaja Oulun Rakennusteho Oy, jonka palveluksessa aloittaa uusi kirjanpitäjä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on luoda opas perustajakoitsijan kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityiskysymyksistä toimeksiantajayrityksen käyttöön aloittavan kirjanpitäjän toiminnan tueksi. Oppaan avulla lukija saa myös kokonaiskuvaa perustajakoitsijan toiminnasta. Oppaan laatimisessa kuunneltiin toimeksiantajayrityksen toiveita sekä heidän kommenttien mukaisesti muokattiin opasta heille sopivimpaan suuntaan.

Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena tutkimuksena käyttäen laadullista tutkimusmenetelmää. Aineistoa hankittiin kirjoista, verkkolähteistä sekä toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän teemahaastatteluna. Haastattelusta saatiin materiaalia teoriaosuuteen sekä oppaan laatimiseen.

Mikäli oppaassa käsiteltyihin asioihin tulee muutoksia, täytyy toimeksiantajan päivittää ohjetta, jotta se säilyy käyttökelpoisena.

Asiasanat: perustajakoitinta, kirjanpito, tilinpäätös, valmiusasteen mukainen tuloutus, oman käytön arvonlisävero, käännetty verovelvollisuus

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Business Economics, Financial Administration

Author: Jonna Kunnari

Title of thesis: Specific issues in the Founder Contractor's Accounting and Financial Statements

Supervisor: Nina Kukkonen

Term and year when the thesis was submitted: Spring 2021

Number of pages: 37 + 20

In this thesis I sorted out the specific issues in the founder contractor's accounting and financial statements. The purpose was to create a guidebook for the principal about the specific issues and how to act in these situations. The guidebook also gives an overview of the founder contractor's operations.

The thesis is commissioned by Oulun Rakennusteho Oy which engages in founder contracting. Oulun Rakennusteho Oy will hire a new accountant in the near future, so the guidebook will help the beginner accountant in her/his work. The wishes of the principal was listened to during the drafting of the guidebook, and it was modified to the form that suited them best.

The thesis is functional, and I used a qualitative research method. The data was collected from books and network sources. Also, a principal's accountant was interviewed with a thematic interview, which material was used for both theoretical part and the guidebook.

If there comes any changes to the issues covered in the guidebook, the principal must update it so it will remain usable.

Keywords: founder contracting, accounting, financial statements, revenue according to stage of completion, VAT on own use, reverse charge VAT

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	PERUSTAJAURAKOINTI	8
2.1	Rakennusalan kirjanpidon erityispiirteet	8
2.2	RS-järjestelmä	9
2.3	Kustannusseuranta rakennusalalla	12
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ JA KESKINÄINEN KIIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ	14
3.1	Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustaminen	15
3.2	Rakennusaikainen kirjanpito	16
3.3	Taloussuunnitelma	17
4	PERUSURAKOITSIJAN KIRJANPITO	19
4.1	Osakkeiden myyntihinnan ja hankintamenon jaksottaminen	19
4.2	Oman käytön arvonlisävero	21
4.3	Käännetty verovelvollisuus	22
5	PERUSURAKOITSIJAN TILINPÄÄTÖS	24
5.1	Valmiusasteen mukainen tuloutus	24
5.1.1	Pitkäaikaishankkeelle kohdistettavat tulot ja menot	25
5.1.2	Valmiusasteen määrittäminen	26
5.2	Luovutuksen mukainen tuloutus	27
5.3	Pakolliset varaukset	28
5.4	Rakennusaikainen tase eli luovutustase	29
6	OPPAAN LAATIMINEN	31
7	JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	33
	LÄHTEET	35
	LIITTEET	38

1 JOHDANTO

Perustajaurakoitsijan päivittäiseen kirjanpitoon ja tilinpäätökseen liittyy erityiskysymyksiä, joita ei niin sanotun tavallisen yrityksen kirjanpidossa tule vastaan tai ole edes mahdollista hyödyntää. Opinnäytetyön tarkoituksena onkin luoda opasmateriaali toimeksiantajayrityksen käyttöön perustajaurakoitsijan kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityiskysymyksistä ja siitä, miten niissä kirjanpitäjän tulee toimia. Oppaan lukija saa kokonaiskuvan perustajaurakointitoiminnasta sekä ohjeita erityiskysymysten suhteen. Opas tullaan säilyttämään paperiversiona sekä Word -tiedostona, jotta siihen voidaan tarvittaessa tehdä muutoksia.

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Oulun Rakennusteho Oy, joka toimii perustajaurakoitsijana Oulun ja Rovaniemen alueella sekä pääkaupunkiseudulla. Oulun Rakennusteho Oy on Rakennusteho Group Oy:n tytäryhtiö ja Helsingissä toisena perustajaurakointia harjoittavana tytäryhtiönä toimii Helsingin Rakennusteho Oy. Rakennustehon näkyvintä toimintaa on vapaarahoitteiset omistus-asunnot, tämän lisäksi Rakennusteho rakentaa loma- ja vuokra-asuntoja, liiketiloja sekä yksilöllisesti suunniteltuja palvelutiloja, kuten esimerkiksi kouluja ja päiväkoteja.

Opinnäytetyö on toiminnallinen ja se on suoritettu laadullisena tutkimuksena. Toiminnallinen opinnäytetyö tavoittelee käytännön toiminnan ohjeistamista ja opastamista (Vilkkä & Airaksinen 2003, 9). Analyysimenetelmänä on käytetty sisällönanalyysiä. Tutkittavasta aiheesta pyritään muodostamaan kuvaus tiivistetyssä ja yleisessä muodossa (Tuomi & Sarajärvi 2018, luku 4.4, Sisällönanalyysi), joka tässä tutkimuksessa tulee olemaan opas toimeksiantajayrityksen käyttöön. Laadulliselle tutkimukselle yleinen aineistonhankintamenetelmä on haastattelu (Tuomi & Sarajärvi 2018, luku 3, Aineiston hankinta ja määrä laadullisessa tutkimuksessa), jota tässäkin opinnäytetyössä on käytetty. Haastattelu toteutettiin teemahaastatteluna ja haastateltavana oli toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjä. Haastattelusta saatiin materiaalia opinnäytetyön teoriaosuuteen sekä itse tuotoksen toteuttamiseen.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset muodostuivat seuraavanlaisiksi: Mitä erityiskysymyksiä perustajaurakoitsijan kirjanpitoon ja tilinpäätökseen kuuluu? Miten näissä tilanteissa tulisi toimia?

Johdannon jälkeisessä kappaleessa kerrotaan yleisesti perustajaurakoinnista, siihen liittyvästä RS-järjestelmästä sekä hieman kustannuslaskennasta. Kolmannessa kappaleessa avataan asunto-

osa-
keyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosa-
keyhtiön perustamista ja perustaja-
rahoituksen vastuulla olevaa talou-
denhoitoa ennen osakkeiden luovu-
tusta. Neljännessä kappaleessa kä-
sitellään perustajarahojen päivittä-
iseen kirjanpitoon liittyviä erityis-
kysymyksiä ja viidennessä kappale-
essa tilinpäätökseen liittyviä erityis-
kysymyksiä. Liitteistä löytyy haas-
tattelukysymykset sekä laadittu opas.

2 PERUSTAJAURAKOINTI

Perustajaurakoinnista eli grynderitoiminnasta on kyse silloin, kun rakennusyrittäjä perustaa asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja merkitsee sen osakkeet, tekee omistamansa yhtiön kanssa urakkasopimuksen kohteen rakentamisesta ja myy perustamansa yhtiön huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet ulkopuolisille tahoille rakentamisen alkaessa, sen aikana ja sen jälkeen. Perustajaurakoitsija voi joko hankkia tontin, jolle rakennetaan tai ostaa jo olemassa olevan rakennuksen, joka saneerataan tai johon rakennetaan jokin lisärakennus tai muu sellainen. Myös silloin, kun ostetaan jo aiemmin perustetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekanta ja kohde toteutetaan edellä mainitulla tavalla, on kyse perustajaurakoinnista. (Lahti & Viljaranta 2013, 139.) Tiivistetysti sanottuna perustajaurakoitsija siis suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy kohteen oli se sitten asuinrakennus tai liiketila (Kirjanpitolautakunta 2017b, viitattu 16.7.2020).

Asuntokauppalain (1994/843 1:4§) mukaan perustajaosakas on luonnollinen henkilö tai yksityinen tai julkinen oikeushenkilö, joka merkitsee tai muuten omistaa asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Perustajaurakoitsija toimii siis perustajaosakkaana merkitessään perustamansa asunto-osakeyhtiön osakkeet.

Kun perustajaurakointi kohdistuu asuntojen rakentamiseen ja asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyntiin kuluttajille, pakottavana lainsäädäntönä toimintaa säätelevät asuntokauppalaki ja -asetus sekä säädökset myynnistä kuluttajille (Lahti 2007, 9.) Kirjanpidon ja tilinpäätöksen osalta pakottavana lainsäädäntönä toimii kirjanpito- sekä arvonlisäverolaki (Kirjanpitolaki; Arvonlisäverolaki). Kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeita muun muassa perusrakoinnin käsitteistä tilinpäätöksessä ja valmiusasteen mukaisen tuloutusmenettelyn käyttämisestä perusrakoinnissa (Kirjanpitolautakunta). Näiden lisäksi verohallinto on antanut syventäviä vero-ohjeita muun muassa käänteisestä arvonlisäverosta ja oman käytön arvonlisäverosta (Verohallinto).

2.1 Rakennusalan kirjanpidon erityispiirteet

Rakennusalaan ja eritoten perustajaurakointiin liittyy useita erityispiirteitä, joita ei muilla kirjanpitovelvollisilla ole. Tällaisia ovat urakkatuotannon laskuttaminen joko luovutuksen tai valmiusasteen

mukaan sekä projektikohtainen kustannuslaskenta, joka on välttämätöntä sekä keskeneräisten että tuloutuvien töiden hankintamenon selvittämiseksi. Myös vaihto-omaisuuden sisältö ja hankintameno poikkeavat huomattavasti muista aloista. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 195–196.)

Erityispiirteitä perustajaurakoitsijan kirjanpitoon ja tilinpäätökseen aiheuttaa muun muassa se, että perustettu asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on erillinen juridinen yhteisö aina kaupparekisterimerkinnästä lähtien ja sen erillinen kirjanpitovelvollisuus alkaa heti yhtiön perustamisesta. Perustajaosakkaan velvollisuutena on huolehtia asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöosakeyhtiön hallinnosta ja kirjanpidosta. (sama.)

2.2 RS-järjestelmä

Koska perustajaurakoitsija markkinoi ja myy huoneisto-osakkeita ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi, tulee tämän noudattaa asuntokauppalain (843/1994) toista lukua, eli niin sanottua RS-säännöstä.

Asuntokauppalain RS-järjestelmän tarkoituksena on suojata ostaja, joka tekee sitovan kaupan asunnosta jo rakentamisvaiheessa. Käytännössä RS-järjestelmä varmistaa kohteen valmistumisen suunnitelmien mukaan. RS-turvajärjestelmä on jäänyt kielenkäyttöön 1970-luvulta ja se tulee sanoista ”rahallaitoksen neuvottelukunnan suosittelema”. 1990-luvulla tämä järjestelmä kopioitiin lähes sellaisenaan asuntokauppalakiin. (Yle 2005, viitattu 16.10.2020.)

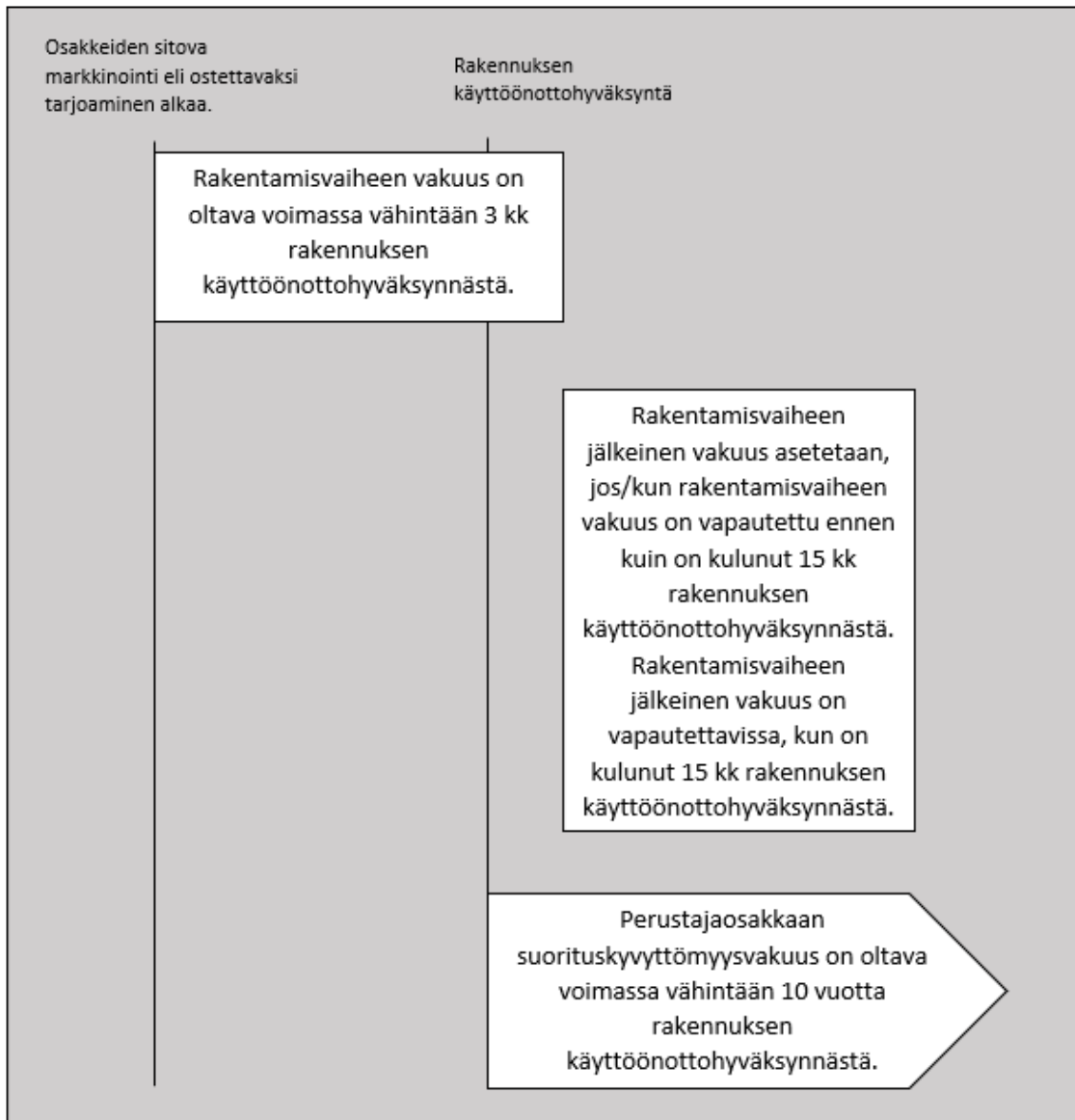
Alla on luettelo turva-asiakirjoista, jotka perustajaurakoitsijan on Valtioneuvoston asetuksen (835/2005) mukaan luovutettava RS-pankin säilytettäväksi:

- 1 Yhtiön perustamiskirja, kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys;
- 2 yhteisön taloussuunnitelma sekä luotonantajien ilmoitukset yhteisölle myönnettyjen luottojen pääomista, koroista, laina-ajoista sekä lyhennyssuunnitelmista;
- 3 lainhuutotodistus, kiinteistön kaupp- tai muu saantokirja, tai todistus oikeuden kirjaamisesta sekä maa-alueen vuokrasopimus tai muu selvitys hallintaoikeudesta maa-alueeseen;

- 4 rasiustodistus ja kiinteistörekisterin ote sekä tarvittaessa muu täydentävä selvitys kiinteistöön tai maanpohjan vuokraoikeuteen ja rakennuksiin kohdistuvista rasitteista, rasituksesta ja muista oikeuksista;
- 5 rakennuslupa ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:ssä tarkoitettut pääpiirustukset;
- 6 rakennustapaselostus ja erikoistyo selostukset;
- 7 rakentamista koskeva urakkasopimus;
- 8 asuntokauppalain 2 luvun 17, 18 b ja 19 §:ssä tarkoitettuja vakuuksia koskevat vakuusasiakirjat.

Pitkin rakennushanketta perustajaosakkaan on asetettava kolme erilaista vakuutta:

- 1 Rakentamisvaiheen vakuus, tämä tarkoittaa käytännössä yleensä pankkitakausta RS-pankissa. Sen suuruus on 5 % urakkahinnasta ja myöhemmin 10 % kauppahinnoista. Rakentaja saa vakuudet vapaaksi vain yhtiön hallituksen ja ostajien kirjallisina suostumuksilla. Ostajat voivat kieltäytyä vapauttamasta vakuuksia vedoten esimerkiksi rakennusvirheisiin.
- 2 Kun suostumus vakuuden vapauttamisesta saadaan, on rakentajan vaihdettava rakentamisvaiheen vakuus rakentamisvaiheen jälkeiseen vakuuteen. Sen määrä on 2 % kauppahinnoista. Tämä vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta siitä, kun rakennusviranomaiset ovat hyväksyneet rakennuksen käyttöönoton. Käytännössä tämä vakuus vapautetaan, kun vuositarkastuksessa havaitut virheet on korjattu.
- 3 Tämän jälkeen on vielä 10 vuotta voimassa niin sanottu suorituskyvyttömyysvakuus, joka on 25 % urakkahinnasta. Se haetaan vakuutusyhtiöltä ja turvaa tilannetta, jossa monien vuosien päästä asunnossa ilmenee piileviä vikoja, mutta vastuutaho on jo poistunut markkinoilta, esimerkiksi konkurssin takia. (Yle 2005, viitattu 16.10.2020.)



KUVIO 1. Asuntokauppain mukaiset vaatimukset. (Vanhala & Palviainen 2008, 29)

Kuten kuvio 1 näkyy, rakentamisvaiheen vakuus tulee olla voimassa, kun osakkeita aletaan tarjotaan ostettavaksi ja oltava voimassa vielä kolme kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnän jälkeen. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus asetetaan, kun rakentamisvaiheen vakuus on vapautettu. Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus on oltava voimassa vähintään 15 kuukautta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä alkaen tulee olla voimassa suorituskyvyttömyysvakuus seuraavat kymmenen vuotta. (Vanhala & Palviainen 2008, 29–37.)

Vakuuksien merkitys näkyy siinä, mikäli virheitä ilmenee, ostajat voivat olla vapauttamatta vakuuksia. Vakuuksien pitäminen pankissa maksaa rakentajalle, joten vakuudet toimivat virheiden korjauksen painostuskeinona. Etenkin kun rakentajan on itse vastuussa korjauskustannuksista. (Yle 2005, viitattu 16.10.2020.) Asuntokauppalain (2:17§) mukaan vakuuden on oltava pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuus.

Perustajaosakkaan on avattava kauppahintojen maksutili, niin sanottu RS-tili, johon kauppahinnat maksetaan lukuun ottamatta viimeistä kahta prosenttia. Tämä 2 % kauppahinnasta talletetaan sulkutilille myyjän nimiin. Mikäli muuton hetkellä asunnossa ilmenee keskeneräisyyksiä tai korjattavaa, on ostajalla oikeus kieltäytyä vapauttamasta tätä kahta prosenttia. Mikäli huomautettavaa ei ole, myyjä eli rakentaja saa nostaa sulkutilille maksetut rahat. (Yle 2005, viitattu 16.10.2020.)

Osakkeenomistajilla on oikeus valita rakennustyölle tarkkailija. Hänen tarkoituksenaan on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu suunnitelmien mukaisesti. Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys ja hän ei saa olla riippuvuussuhteessa perustajaurakoitsijaan. Tarkkailijalla on oikeus päästä rakennuskohteeseen sekä saada edistymisen seuraamista edellyttävät tiedot perustajaurakoitsijalta. (Asuntokauppalaki 843/1994.)

2.3 Kustannusseuranta rakennusalalla

Kustannusseuranta liittyy vahvasti kappaleessa 5.1 käsiteltävään valmiusasteen mukaiseen tuloutukseen, joka on rakennusalalla vaihtoehtoinen tuloutusmenettely.

Rakennusyrietykset käyttävät yleensä kustannustenseurantajärjestelmää esim. Talo1, Talo2, Talo3. Kirjanpidon yhteydessä saadaan tiedot kustannusseurantajärjestelmään. Tositteisiin annetaan tilin ja työmaan lisäksi tieto litterasta. Littera tarkoittaa rakennustyön osavaihetta, esim. 2000 perustukset tai 3200 kantavat seinät ja pilarit. Tieto litterasta tulee isommissa yrityksissä suoraan työmaalta esim. rakennusmestarilta, jolloin kustannusseuranta on reaaliaikaista. (Lahti & Viljaranta 2013, 12.)

Litterapohjaisen seurantajärjestelmän avulla saadaan teknistä ja taloudellista tietoa kohteesta ja sitä verrataan kustannusarvioon. Näin myös saadaan arvioitua kunkin työvaiheen ja kohteen valmiusastetta. Valmiusasteen tietoa tarvitaan osatuloutusta varten. Mikäli yrityksellä ei ole riittävän

luotettavaa kustannuseurantajärjestelmää, valmiusasteeseen perustuvan tuloutuksen eli osatuloituksen käyttö ei ole mahdollista. (sama.)

Häkkilän (haastattelu 11.9.2020) mukaan on tärkeää, että kustannuslaskijat seuraavat ja päivittävät kohteiden kustannusten etenemistä, jotta kohteen kustannukset jakautuisivat mahdollisimman todennukaisesti rakentamisen aikaisten tilikausien kesken. Esimerkkinä rakennushanke, jossa on useampi asunto-osakeyhtiö samalla tontilla ja ne rakennetaan yksi kerrallaan ja näillä on lisäksi yhteinen autohalli. Tällaisissa rakennushankkeissa on kustannusten jakautumisen suunnittelu ja laskelmien päivittäminen tärkeää. Ne kestävät yleensä useampia vuosia ja näin jakautuvat useammalle tilikaudelle. Autohalli, josta osa kuuluu kullekin asunto-osakeyhtiölle, on mahdollisesti jo valmis ennen kuin viimeistä asunto-osakeyhtiötä aletaan rakentamaan. Tarkalla kustannusten suunnittelulla ja laskelmien päivittämisellä yritetään saada aikaan mahdollisimman todennukaiset kustannukset kaikille asunto-osakeyhtiöille kaikista sille kuuluvista hankkeen kustannuksista.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ JA KESKINÄINEN KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ

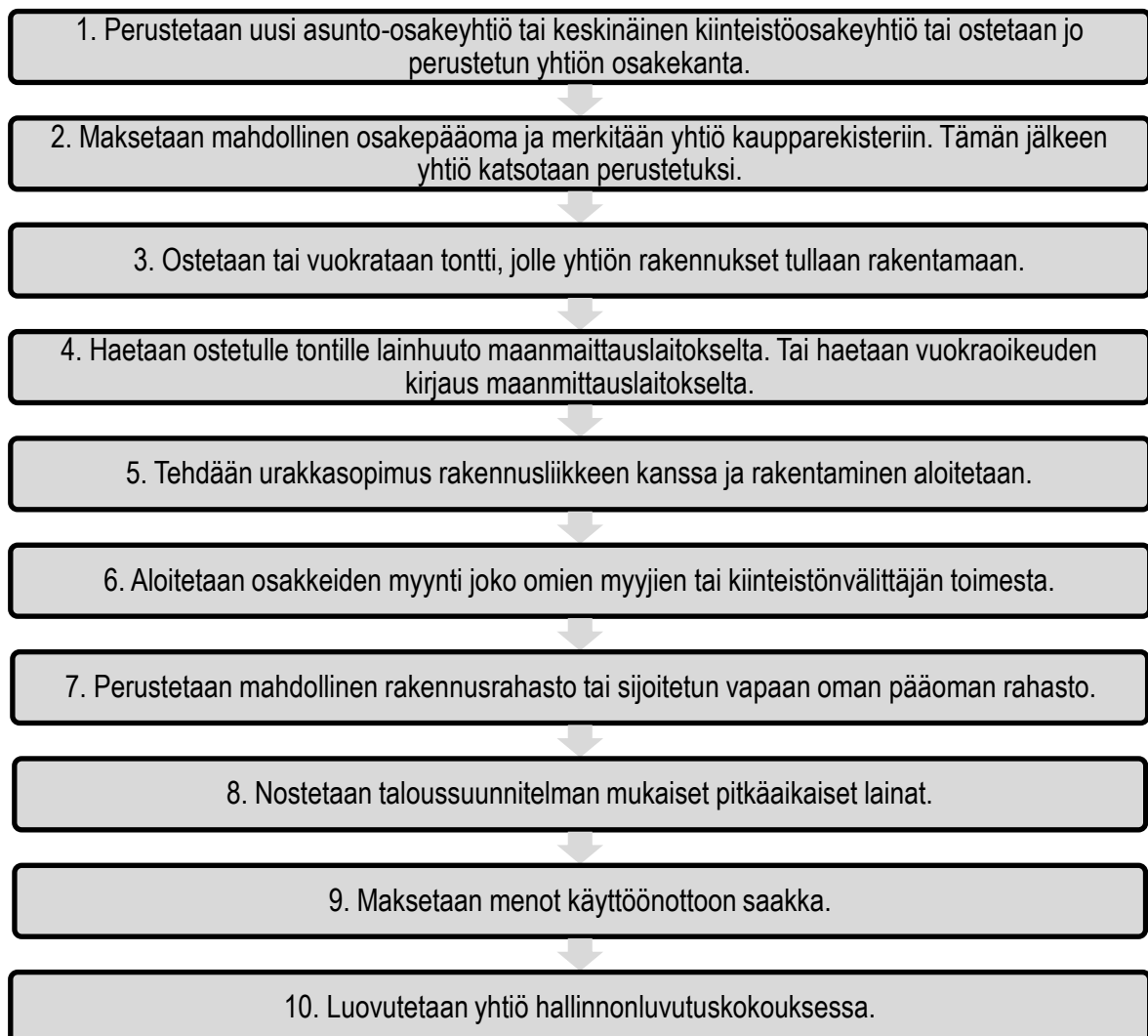
Asunto-osakeyhtiölaki säätelee asunto-osakeyhtiön toimintaa. Osakeyhtiö on asunto-osakeyhtiö, mikäli sen tarkoituksena on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa yli 50 % huoneiston lattiapinta-alasta on yhtiöjärjestyksessä määrätty omistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Asunto-osakeyhtiön jokainen osake yksin tai toisen kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 77.)

Kiinteistöosakeyhtiö voi olla joko keskinäinen tai niin sanottu tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä alle 50 % huoneistojen yhteenlasketusta pinta-alasta on määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi. Muut yhtiön huoneistoista voivat olla esimerkiksi liikehuoneistoina tai toimistokäytössä. Keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön sovelletaan joko asunto-osakeyhtiölakia tai osakeyhtiölakia. Kumpaa näistä käytetään, riippuu siitä, milloin yhtiön perustamisilmoitus on tehty. Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan, mikäli yhtiö on perustettu 1.1.1992 jälkeen. Yhtiöjärjestyksessä voi myös olla laadittu määräys, että ennen tätä perustettu yhtiö noudattaa asunto-osakeyhtiölakia. On myös mahdollista, että 1.1.1992 jälkeen perustettu keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa osakeyhtiölakia, mikäli sen yhtiöjärjestyksessä on määräys siitä, ettei se noudata asunto-osakeyhtiölakia. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 77–80.)

Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö eroaa keskinäisestä kiinteistöosakeyhtiöstä siinä, että sen osakkeet eivät oikeuta minkään erikseen määritellyn huonetilan hallintaan. Siihen sovelletaan osakeyhtiölakia. Yhtiön osakkaalla on omistusoikeus yhtiön nettovarallisuuteen omistumääränsä suhteessa. Yhtiö omistaa kiinteistön ja osakkeenomistajilla ei ole siihen hallintaoikeutta, eikä heillä ole velvollisuutta maksaa yhtiövastiketta. Mikäli osakkeenomistaja käyttää yhtiön tiloja, maksaa hän yhtiölle vuokraa näistä tiloista. Osakkeenomistaja voi saada omistamastaan yhtiöstä tuloa osinkojen muodossa. Tavallisina kiinteistöosakeyhtiöinä perustetaan muun muassa kuntien ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia vuokrataloja. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 80–81.)

3.1 Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustaminen

Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön voi perustaa luonnollinen henkilö, yhteisö, säätiö tai yhtymä. Perustajat ovat asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeenomistajia. Perustajaurakoinnissa asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustajana toimii tavallisesti yksin rakennusliike. Perustamisesta tehdään kirjallinen perustamissopimus, johon tulee liittää yhtiöjärjestys. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 81, 135–136.) Perusrakoitsijan perustama asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on juridisesti itsenäinen yhtiö perustamisestaan alkaen (Lahti & Viljaranta 2013, 142). Kuviosta 2 näkee, mitä vaiheita asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisessa ja rakentamisvaiheessa on.



KUVIO 2. Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen osakeyhtiön perustamisen ja rakentamisen vaiheet. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 82–83, 137–140)

Asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö voidaan perustaa myös ilman osakepääomaa 1.7.2019 tulleen osakepääomavaatimuksen poistuttua. Tällöin perustamissopimukseen osakkeesta yhtiölle maksettavaksi määräksi merkittään nolla tai todetaan, että osakkeesta ei makseta yhtiölle ja maksuaikaa ei mainita. (Patentti- ja rekisterihallitus 2019, viitattu 16.10.2020.)

Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön omistukseen tuleva tontti voidaan ostaa kolmella eri tavalla:

- 1 Tontti ostetaan perustajaurakoitsijan nimiin ja se merkitään tämän vaihto-omaisuuteen. Tontti luovutetaan kohdeyhtiölle yleensä ennen rakentamisen aloittamista joko kaupalla tai kohdeyhtiöön tapahtuvalla sijoituksella.
- 2 Tontti ostetaan perustettavan yhtiön lukuun. Tällöin on kyse kaupasta, joka tehdään perustajaurakoitsijan nimissä ennen kohdeyhtiön merkitsemistä kaupparekisteriin. Tontti lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun perustettava yhtiö hyväksyy kaupan itseään sitovaksi tai kun kiinteistöllä aloitetaan rakennussopimuksen perusteella työt yhtiön lukuun.
- 3 Tontti ostetaan suoraan kohdeyhtiölle. Tällöin tontti ei kulje perustajaurakoitsijan kirjanpidon kautta eikä myöskään ole perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta missään vaiheessa. (Verohallinto 2018, viitattu 16.7.2020.)

Kun yhtiön rakennukset ovat valmiita ja ostajat ovat muuttaneet, järjestetään hallinnonluovutuskokous, joka on ylimääräinen yhtiökokous. Kokous pidetään yleensä noin kolmen kuukauden kuluttua rakennusvaiheen päättymisestä. Yhtiö siirtyy perustajaurakoitsijan hallinnosta osakkaiden hoidettavaksi. (Rakennusteollisuus 2020, viitattu 21.12.2020.)

3.2 Rakennusaikainen kirjanpito

Koska perustajaurakoinnissa osakkeiden myynti tapahtuu omistuksenpidätysehdoin, säilyttää perustajaosakas määräysvallan yhtiön hallintoon koko rakentamisvaiheen ajan (Alanen & Vuorenalusta 2013, 136). Rakentamisvaiheessa yhtiön hallintoa hoitaa rakennusaikainen hallitus, joka koostuu yleensä rakennusliikkeen toimihenkilöistä (Rakennusteollisuus 2020, viitattu 21.12.2020).

Asunto-osakeyhtiön kirjanpitovelvollisuus alkaa viimeistään perustettavan yhtiön osakkeiden merkintäpäivästä. Rakennusaikaisessa kirjanpidossa tulee noudattaa kirjanpitolainsäädännössä asetettuja vaatimuksia kirjanpidon hoitamiseksi. Rakentamisvaiheessa asunto-osakeyhtiön kirjanpitoaineisto on hyvin vähäistä, varsinkin, jos rakentaminen tapahtuu perustajaurakoitsijan toimesta. Silloin kirjanpito sisältää yleensä vain taseessa aktivoitavaa omaisuutta ja oman pääoman eriä sekä rahoitustapahtumia. Yhtiön menot kohdistuvat aktivoitavaan omaisuuteen, joten tuloslaskelmaan kirjattavia tapahtumia ei pääsääntöisesti ole. (Kirjanpitolautakunta 2017a, viitattu 8.6.2020.)

Rakennusaikaisia kirjanpidon tapahtumia ovat mahdollisen osakepääoman maksu, rakennusrahaston perustaminen ja mahdollinen korottaminen, tontin ostaminen, mikäli ei ole kyseessä vuokratontti, rakennusurakan laskutus maksuerien mukaan sekä lainan nostot. Perustetun yhtiön ja perustajaurakoitsijan kirjanpidon keskinäisten tapahtumien tulee vastata toisiaan eli esimerkiksi, kun perustajaurakoitsijalla on saaminen, on perustetulla yhtiöllä velka. Rakentamisen valmistuttua keskinäisten saamisten ja velkojen määrä on nolla molemmissa yhtiöissä. (Lahti & Viljaranta 2013, 142.)

Mikäli asunto-osakeyhtiön tilikausi päättyy rakennusvaiheen aikana, on sen laadittava tilikaudelta tilinpäätös. Tämän tulee sisältää tuloslaskelma, tase ja niiden liitetiedot sekä toimintakertomus. Käytännössä tilinpäätöksen mukainen tase usein johdetaan pääkirjanpidosta. (Kirjanpitolautakunta 2017a, 8.6.2020.)

Kun rakentamisvaihe saadaan päätökseen, saatetaan kirjanpito loppuun ja johdetaan pääkirjanpidosta niin sanottu luovutustase, josta tarkemmin luvussa 5.4. Koska tilikausi harvoin päättyy yhtä aikaa kuin rakentamisvaihe loppuu, laaditaan luovutustase erillisenä välitilinpäätöksenä. Myös asuntokauppalaisissa (842/1994 2:23§) edellytetään välitilinpäätöksen laadintaa luovutusajankohdalle. (Kirjanpitolautakunta 2017a, viitattu 8.6.2020.)

3.3 Taloussuunnitelma

Valtioneuvoston aseuksessa turva-asiakirjoista asuntokaupoissa (835/2005) mainitaan yhtenä turva-asiakirjana asunto-osakeyhtiön taloussuunnitelma. Taloussuunnitelman laatiminen on lakisääteistä asunto-osakeyhtiölle, sillä se saa rakennusvaiheessa ottaa velkaa, antaa varallisuuttaan

vakuudeksi ja tehdä muita sitoumuksia vain taloussuunnitelman mukaisesti (ASKL 2:8). Taloussuunnitelman ja sen liitteiden avulla ostaja voi arvioida ostamansa asunto-osakkeen arvon, odotettavissa olevat kustannukset sekä yhtiön taloudellisen aseman. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 34–35.)

Taloussuunnitelmassa on ilmoitettava oman ja vieraan pääoman määrä. Siitä on myös käytävä ilmi yhtiön rakennusten ja maanpohjan hankinta- tai vuokrauskustannukset. Lisäksi taloussuunnitelmassa on oltava:

- 1 selvitys yhtiölle myönnettyistä luotoista, niiden ehdoista, lyhennyssuunnitelmasta ja vakuuksista;
- 2 luettelo yhteisön kiinteistöön tai vuokraoikeuteen ja rakennukseen kiinnitetyistä panttikirjoista ja ilmoitus siitä, missä ja kenellä ne ovat hallussa;
- 3 selvitys vakuutuksista, vakuutussummista ja vakuutusten antajista;
- 4 maininta yhtiötä sitovista velvoitteista, joista se on kokonaan tai osaksi vastattava osakkailta perittävillä varoilla (esimerkiksi velvollisuus autopaiikkojen rakentamiseen myöhemmin);
- 5 selvitys kunnallistekniikan, huollon, isännöinnin, puhtaanapidon ynnä muiden sellaisten hoitamisesta tehdyistä sopimuksista ja arvio niiden kustannuksista;
- 6 selvitys hankituista ja hankittavaksi suunnitelluista osakkeista (esimerkiksi pysäköintiyhtiö ja huoltoyhtiö);
- 7 rakentamisvaiheen jälkeistä tilikautta koskeva talousarvio, josta ilmenee yhtiövastikkeen suuruus. (sama.)

Yleensä RS-pankki toimittaa asiakkailleen Finanssialan Keskusliiton laatiman kaavakkeen, jolle taloussuunnitelma laaditaan. Perustajaosakkaan ja yhteisön hallituksen tulle allekirjoittaa valmis taloussuunnitelma. (Vanhala & Palviainen 2008, 25.)

4 PERUSURAKOITSIJAN KIRJANPITO

Rakennusaikana perustajaurakoitsija ja perustettu asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö muodostavat yhden taloudellisen kokonaisuuden. Keskinäiset tapahtumat käsitellään taaseessa ja eliminoidaan tilinpäätöksessä, jotta tulosvaikutteisesti ja taloudellisen kokonaisuuden kannalta tilinpäätökseen vaikuttavat vain ulkopuolisten tahojen kanssa tehdyt tapahtumat. (Lahti 2007, 14.)

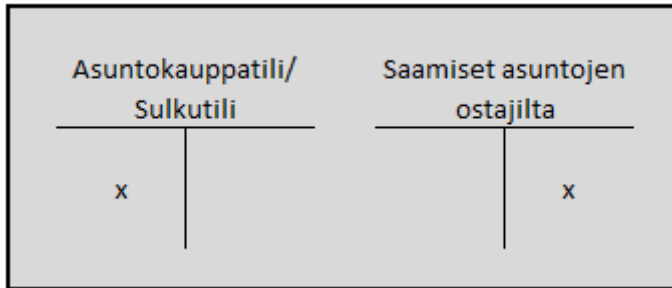
Perustajaurakointia tarkastellaan yhtenä kokonaisuutena, jonka tuotot muodostuvat huoneisto-osakkeiden myynnistä sopimuksen mukaiseen velattomaan kokonaishintaan ja mahdollisista sovitusta lisä- ja muutostöistä. Kulut taas muodostuvat kohteen rakentamisesta ja tontin kustannuksista, jotka saadaan selville projektikohtaisella seurannalla. IAS 11-standardin mukaan huomioon tulee ottaa myös välilliset rakentamiskustannukset. (sama.)

Tässä luvussa käsitellään osakkeiden myyntihinnan ja hankintamenon jaksottamista, joista rakennusprojektin tulot ensisijaisesti koostuvat. Tämän lisäksi avataan oman käytön arvonlisäveroa sekä käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta, jotka molemmat liittyvät vahvasti rakennusalaan ja siten myös perustajaurakointiin.

4.1 Osakkeiden myyntihinnan ja hankintamenon jaksottaminen

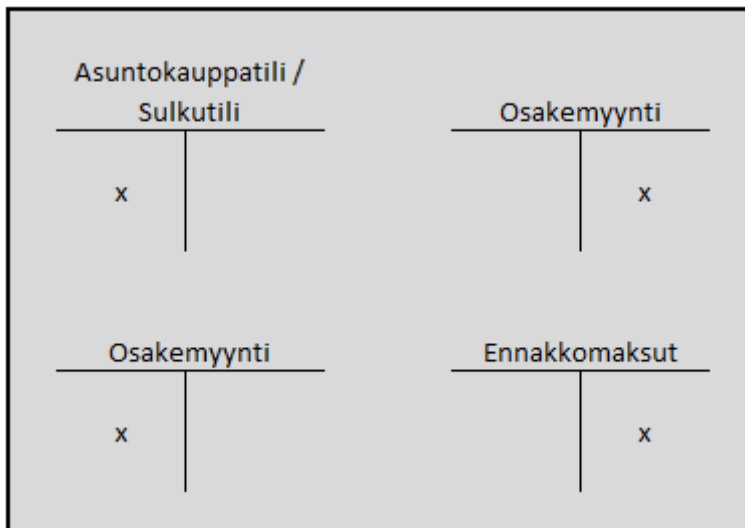
Osakkeiden myyntihinta, joka ei sisällä yhtiölainaosuutta, tuloutetaan kokonaisuudessaan sillä tilikaudella, jolloin osakkeet on luovutettu. Tähän ei vaikuta se, onko rakennuskohde valmis vai keskenäisenä. Suoriteperiaatteen mukaisesti luovutuksen ajankohtana pidetään hetkeä, jolloin on tehty sitova sopimus. Myyntisopimuksen tekohetkellä myyntihinta tuloutetaan kokonaisuudessaan myös siinä tapauksessa, että rakentaminen ei ole vielä edes alkanut. (Verohallinto 2018, viitattu 16.7.2020.)

Asuntokauppalain (4:29§) mukaisesti osakkeenomistajien suoritukset, kuten osakkeiden kauppahinta, kirjataan myyntisaamisten vähennykseksi joko asuntokauppojen pankkitilille (98 %) tai sulkutilille (2 %) kuvion 3 mukaisesti. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 217):



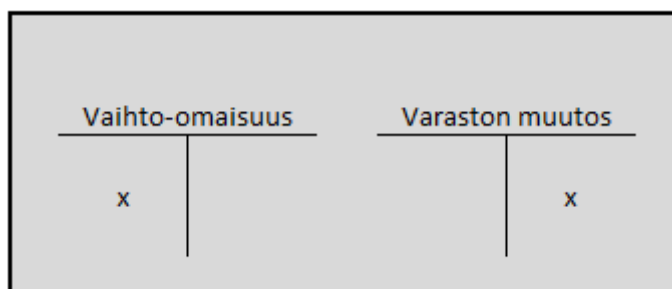
KUVIO 3. Osakkeenomistajien suoritusien kirjaus luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa.

Mikäli yritys käyttää valmiusasteen mukaista tuloutusta, siirretään valmiusasteen ylittävä osuus myytyjen huoneistojen myyntihinnoista ennakkomaksuihin kuvion 4 mukaisesti. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 218)



KUVIO 4. Myyntihinnan ja ennakkomaksujen kirjaus valmiusasteen mukaisessa tuloutuksessa.

Rakennuksen valmistuttua myymättömien huoneistojen hankintameno kirjataan vaihto-omaisuudeksi. Huoneistojen arvona on niiden osuus kohteen rakentamiskustannuksista, joihin kuuluu sekä tontti että itse rakennus. Kirjaus tehdään kuten kuviossa 5. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 218)



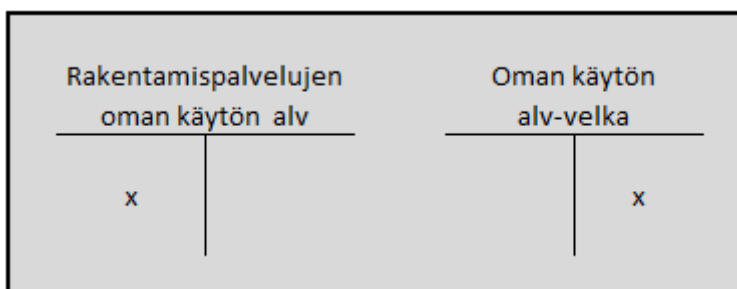
KUVIO 5. Myymättömien huoneistojen hankintamenon kirjaus.

4.2 Oman käytön arvonlisävero

Arvonlisäverolain (4:31 §) mukaan rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön, kun elinkeinonharjoittaja rakentaa hallinnassaan olevalle tontille rakennuksen myyntiä varten. Myös tähän kohdistuva suunnittelu lasketaan rakentamispalveluksi.

Perustajaurakoinnissa veron peruste ei ole veroton myyntihinta kuukausittain, vaan rakentamisesta kertyneet kustannukset. Rakentamiset kustannuksiin kuuluvat välittömät ja välilliset kustannukset sekä laskennallinen osuus kiinteistä kuluista ja poistoista. Vero kirjataan kuukausittain kohteen valmiusasteen mukaisesti alv-velaksi ja vähennettävät verot alv-saamiseksi. Mikäli kiinteistö tulee arvonlisäverolliseen käyttöön, ilmoitetaan kertyneen arvonlisäveron määrä tilaajalle kuukausittain, jotta vero voidaan hakea palautettavaksi verottajalta. (Lahti & Viljaranta 2013, 214; Verohallinto 2019, viitattu 10.6.2020.)

Välittömien rakentamiskustannusten kirjaamisen yhteydessä kirjataan oman käytön arvonlisävero kuvion 6 mukaan (Häkkiä 2021).



KUVIO 6. Oman käytön arvonlisäveron kirjaaminen.

Verohallinnon ohjeen (2019) mukaan laskennallisen osuuden laskemisen voi toteuttaa monella eri tavalla. Olennaista siinä on se, että laskelma perustuu kirjanpidosta saatuihin lukuihin, ja että laskelma vastaa mahdollisimman hyvin välillisten kustannusten aiheuttamisperustetta ja yrityksen harjoittaman rakentamistoiminnan kustannusrakennetta. Laskentamalli voi siis perustua esimerkiksi työajan käyttöön tai pinta-alaan. Valittua laskentatapaa tulee käyttää tilikausittain jatkuvasti ja johdonmukaisesti. Mitään yleistä prosenttilukua, joka on yleinen rakennusalalle, ei tule käyttää, mikäli se ei johda oikeaan lopputulokseen.

Menettely on arvonlisäveromielessä edullinen etenkin asuinrakennusten ja muiden arvonlisäverotomaan käyttöön tulevien rakennusten urakoinnissa, joissa ostaja ei saa tehdä vähennystä kiinteistöstä. Haittapuolena on se, jos kohteita joudutaan myymään omakustannushintaa alemmalla hinnalla, koska veron määrää ei voida oikaista myynnin oikaisuerillä. (Alanen & Vuorenalusta 2013, 290.)

4.3 Käännetty verovelvollisuus

Arvonlisäverotuksessa verovelvollinen on yleensä myyjä, mutta rakennusalalla on käytössä käännetty arvonlisäverovelvollisuus, jolloin verovelvollinen on tietyissä tilanteissa rakentamispalvelun ostaja (Verohallinto 2017, viitattu 10.6.2020).

Rakennusalan käännettä arvonlisäverovelvollisuutta tulee soveltaa aina kun molemmat seuraavista edellytyksistä täyttyvät:

- 1 Palvelu on rakentamispalvelua tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten.
- 2 Ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten. Ostaja voi olla myös niin sanottu välimies eli elinkeinonharjoittaja, joka myy edelleen kyseisen palvelun edellä määritellylle elinkeinonharjoittajalle. (Verohallinto 2017, viitattu 10.6.2020.)

Käännettä arvonlisäverovelvollisuutta ei sovelleta tavaroiden myyntiin eikä rakentamispalvelun myyntiin yksityishenkilölle. Myyjän antamassa laskussa tulee olla sekä ostajan arvonlisäverotunniste, kotimaan kaupassa se on Y-tunnus, että merkintä ostajan verovelvollisuuden perusteesta, esimerkiksi viittaamalla arvonlisäverolain (AVL) 8 c §:ään. (sama.)

Kun perustajaurakoitsija saa aliurakoitsijalta laskun, joka kuuluu käännetyn arvonlisäveron piiriin, kirjataan lasku *Ulkopuoliset palvelut* -ryhmän tilille *Rakentamispalvelujen osto alv 0 %* kuvion 7 mukaisesti (Rekola-Nieminen 2011, viitattu 3.9.2020). Kuvioista 7 näkee myös yleensä kirjanpito-ohjelmassa taustalla tapahtuvat automaattikirjauksen arvonlisäverosta (Häkkiä 2021).

<u>Rakentamis- palvelujen osto 0%</u> 1 000	<u>Pankkitili/ Ostovelat</u> 1 000
<u>Rakentamispalvelun alv-saaminen</u> 240	<u>Rakentamis- palvelun alv-velka</u> 240

KUVIO 7. Käännetyn arvonlisäveron piirissä olevan ostolaskun kirjaus.

Kun perustajaurakoitsija laskuttaa rakennusprojektin tilaajaa, käyttää tämä silloin tiliä *Rakentamispalvelujen myynti 24 %* kuvion 8 mukaisesti (Rekola-Nieminen 2011, viitattu 3.9.2020). Tämä kirjaus ei sisällä arvonlisäveroa myyjän kirjanpidossa, vaikka kirjanpitotilin nimi on *Rakentamispalvelujen myynti 24 %* (Häkkiä 2021).

<u>Rakentamispalvelujen myynti 24%</u> x	<u>Pankkitili/ Myyntisaamiset</u> x
---	--

KUVIO 8. Rakennusprojektin tilaajan laskutuksen kirjaaminen.

5 PERUSURAKOITSIJAN TILINPÄÄTÖS

Entiteettiperiaatteen mukaan asunto-osakeyhtiö ja perustajaurakoitsija ovat erillisiä oikeushenkilöitä, joten niiden kirjanpidot ovat toisistaan erilliset. Näin ollen perustajaurakoitsijan liikevaihto sisältää sekä rakennusurakan että asunto-osakeyhtiön osakkeiden myyntituotot. (Kirjanpitolautakunta 2018 viitattu 16.7.2020.)

Asunto-osakeyhtiön on laadittava tilinpäätös, mikäli yhtiöjärjestyksen mukainen tilikausi päättyy rakentamisvaiheen aikana. Käytännössä usein tilinpäätöshetken mukainen tase johdetaan pääkirjanpidosta. (Kirjanpitolautakunta 2017a, viitattu 8.6.2020.)

Perustajaurakoitsijan tulee ilmoittaa tilinpäätöksessä seuraavat tiedot keskeneräisistä hankkeista:

- 1 tilinpäätöshetken mennessä hankkeelle aiheutuneet kustannukset ja kirjattujen voittojen yhteenlaskettu määrä (vähennettynä kirjatut tappiot),
- 2 saadut ennakkomaksut,
- 3 pidätysten määrä. (Deloitte 2007, viitattu 10.12.2020.)

Tässä kappaleessa käsitellään rakennusprojektin tuloutuksen vaihtoehdot, joista valmiusasteen mukainen tuloutus on keskeinen rakennusalalla. Erityispiirteinä perustajaurakoitsijan kirjanpidosta käsitellään myös pakollisia varauksia ja luovutustasetta.

5.1 Valmiusasteen mukainen tuloutus

Valmiusasteen mukainen tuloutus eli osatuloutus on Suomen kirjanpitosäännösten vaihtoehtoinen tuloutusmenettely. Rakennustyötä tuloutetaan sen edistymisen mukaan, eikä kuten tavallisessa suoriteperusteisessa kirjanpidossa, jossa tulo kirjataan tuotuksi vasta kun suorite luovutetaan asiakkaalle/tilaajalle. (Lahti & Viljaranta 2017, 191.) Häkkinen mukaan (keskustelu 2021) valmiusasteen mukainen tuloutus on rakennusalalla keskeinen, sillä valtaosa rakennusprojekteista kestää yli vuoden, jolloin on viisasta käyttää osatuloutusta, kun tuotot ja menot jakautuvat useamman tilikauden ajalle.

Pitkän valmistusajan vaativan suorituksen valmistus perustuu yleensä sitovaan sopimukseen. Sopimuksessa määritellään myös kauppahinnan suuruus. Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tarkoituksena on parantaa eri tilikausien tilinpäätösten vertailtavuutta, kun pitkän valmistusajan vaatien projektien tulot ja menot tasaantuvat tasaisemmin useammalle tilikaudelle verrattuna suoritteiden luovutukseen perustuvassa tuloutusmenettelyssä. (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020.)

5.1.1 Pitkäaikaishankkeelle kohdistettavat tulot ja menot

Perustajaurakointikohteen valmiusaste määritellään niin sanottuna kokonaisvalmiusasteena, eli projektin myydyn osan rakentamisen edistymisen mukaan tilinpäätöshetkellä. Osakemyynnin osalta otetaan huomioon vain tehdyt kaupat, ei varauksia. Rakentamisen valmiusastetta määriteltäessä kustannusperusteisesti ei oteta huomioon tontin osuutta kustannuksista. (Lahti 2007, 17.)

Hankkeelle kohdistettavia tuloja ja tulonoikaisuja ovat:

- 1 Alkuperäisen sopimuksen mukainen myyntihinta
- 2 Myyntihinnan lisäykset, kuten valmistajan saamat ylimääräiset bonukset tai muuta palkkiot esimerkiksi työn hyvän laadun tai ennenaikaisen valmistumisen vuoksi.
- 3 Myyntihinnan vähennykset, kuten myyntihinnan vähennyserä hankkeen viivästymisen vuoksi, mikäli hankkeen viivästyminen pienentää sopimuksen mukaista myyntihintaa. (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020.)

Hankkeelle kohdistettavia menoja ovat:

- 1 Hankkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat kustannukset. Näitä ovat esimerkiksi hankkeen aiheuttamat henkilöstömenot.
- 2 Pitkäaikaishankkeeseen kohdistuva osuus hankintaan ja valmistukseen liittyvistä kiinteistä kustannuksista. Näitä menoja ovat esimerkiksi kyseisen hankkeen valmistuksessa käytettyjen tuotantotilojen, koneiden ja laitteiden vuokrat tai suunnitelmien mukaiset poistot. Kiinteiden kustannusten kohdistamisperiaatteiden tulee olla systemaattisia ja johdonmukaisia, ja niitä tulee noudattaa jatkuvasti. (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020.)

Kirjanpitovelvollisen liiketoiminnan muita kiinteitä kustannuksia ei kohdisteta pitkäaikaishankkeen menoksi, kuten myynnin ja markkinoinnin kustannukset ja yleishallinnon kustannukset. Pitkäaikais-hankkeen hankintameno on luetaan ainoastaan toteutuneita pitkäaikaishankkeen hankintaan ja valmistukseen liittyviä kustannuksia. (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020.)

Tappiolliseksi muodostuvan pitkän valmistusajan vaativan suoritteiden toteutumaton tappio, eli negatiivinen erilliskate, tulee kirjata pakollisena varauksena tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen heti, kun sen toteutumista tilinpäätöstä laadittaessa pidetään varmana ja todennäköisenä. (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020.)

5.1.2 Valmiusasteen määrittäminen

Pitkäaikaishankkeen valmiusasteen määrittäminen edellyttää käytännössä projektinjohdon ja taloushallinnon yhteistyötä (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020). Häkkinen (haastattelu 11.9.2020) mukaan tämän haasteena on yleensä se, että teknillisen puolen ja taloushallinnon puolen kommunikoinnissa on haasteita johtuen käsite-eroista. Projektikohtaisen kustannuslaskennan periaatteet ja valmiusasteen määrittämisperusteet tulee dokumentoida ja tarkistaa säännöllisin väliajoin (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020).

Valmiusaste voidaan määrittellä esimerkiksi alla olevien laskentamenetelmien tai niiden yhdistelmien avulla:

- 1 Lasketaan valmiusaste suhteuttamalla toteutuneet menot tuoreimpaan arvioon hankkeen kokonaismenoista. Otetaan huomioon ainoastaan ne menot, joita vastaava valmistustyö on tehty. Esimerkiksi hankkeelle hankittua materiaalia, jota ei ole vielä asennettu, ei tule ottaa huomioon, kun määritellään toteutuneita menoja. Ei myöskään ennakkomaksuja alirakoitsijoille töistä, jotka ovat vielä tekemättä. Mikäli edellä mainitun materiaalin osuus hankkeen kokonaiskustannuksista ei ole olennainen ja sen selvittäminen vaatisi kohtuuttomasti menoja saavutettavaan hyötyyn nähden, materiaalin hankintameno voidaan lukea osaksi toteutuneita kustannuksia.

- 2 Lasketaan valmiusaste vertaamalla hankkeeseen käytetyn tuotannontekijämäärän suhdetta hankkeen valmistumiseksi tarpeelliseen koko tuotannontekijämäärään. Tuotannontekijä, jonka määrää käytetään valmistusasteen kuvaamisessa, voi olla esimerkiksi valmistuksen edellyttämä työpanos työtunneilla mitattuna.
- 3 Lasketaan valmiusaste hankkeen valmistusvaiheita kuvaavien tekijöiden perusteella. Tämä edellyttää hankkeen valmistusprosessin jakamista välivaiheisiin. Vertaamalla todellista vaihetta välivaiheisiin saadaan selville hankkeen fyysinen valmistusaste. Kukin vaihe merkitsee tiettyä lisää hankkeen kokonaisvalmistusasteeseen. (Kirjanpitolautakunta 2008, viitattu 16.10.2020.)

5.2 Luovutuksen mukainen tuloutus

Elinkeinoverolain 13 §:n mukaan rakennus, rakennelma, kone tai muu sellainen luovuttajan, eli tässä tapauksessa perustajaurakoitsijan, valmistama hyödyke on tämän vaihto-omaisuutta siihen saakka, kunnes tilaaja on erityisen tarkastuksen tehtyään vastaanottanut hyödykkeen. Rakennusurakan luovutusajankohdaksi katsotaan tilaajan tekemä vastaanottotarkastus. Elinkeinoverolain 19 §:n mukaan tulo on sen vuoden tuloa, jonka aikana se on saatu rahana, saamisena tai muuna rahanarvoisena etuutena. Perustajaurakoitsijan tulee siis tulouttaa urakkasumma luovutettuja tiloja vastaavilta osin verovuonna, jonka kuluessa luovutus on tapahtunut. (Verohallinto 2018, viitattu 16.7.2020.)

Tontti lakkaa olemasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta, kun se luovutetaan asunto-osakeyhtiölle tai keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle. Luovutushetkeksi katsotaan se ajankohta, kun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön perustamisen jälkeen urakka- tai muun rakennussopimuksen perusteella aloitetaan työt yhtiön lukuun tai muut seikat osoittavat sen tulleen muutoin kohdeyhtiölle luovutetuksi. Huoneisto-osakkeet ovat perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuudessa siihen saakka, kunnes osakkeita koskeva luovutussopimus on tehty, jonka jälkeen niiden kauppahinta tuloutetaan kokonaisuudessaan perustajaurakoitsijalle. (Kirjanpitolautakunta 2017b, viitattu 16.7.2020.)

Osakkeenomistajien maksut huoneistoista käsitellään ennakkomaksuina laskutuskelpoiselta osaltaan ja projektin kustannukset keskeneräisenä työnä, kunnes kohteen rakentaminen valmistuu.

Valmistunut rakentaminen tuloutetaan siis siltä osin kuin se on myyty ulkopuolisille ostajille. Myymättömien huoneistojen kohdalla tuloutus tapahtuu vasta, kun huoneistot on myyty. Voidaan siis sanoa, että niiden osalta rakentaminen on tapahtunut niin sanotusti ”varastoon”. (Lahti 2007, 18.)

5.3 Pakolliset varaukset

Kirjanpitolain mukaan (KPL 5:14 §) tuloslaskelmassa on vähennettävä velvoitteista vastaisuudessa aiheutuvat menot ja menetykset, jos

- 1 ne kohdistuvat päätyneeseen tai aikaisempaan tilikauteen
- 2 niiden toteutumisesta on tilinpäätöstä laadittaessa pidettävä varmana tai todennäköisenä
- 3 niitä vastaava tulo ei ole varma eikä todennäköinen
- 4 ne perustuvat lakiin tai kirjanpitovelvollisen sitoumukseen sivullista kohtaan. (Lahti & Viljaranta 2013, 200.)

Tällainen meno tai menetys merkitään pakollisiin varauksiin, mikäli sen täsmällinen määrä tai toteutumisaikakohta ei ole tiedossa. Mikäli sekä määrä että toteutumisaikakohta ovat tiedossa, on kyseessä siirtovelka eikä pakollinen varaus. (sama, 200–201.)

Taseessa pakolliset varaukset käsitellään omana ryhmänään. Ne ovat luonteeltaan velkaa ja niiden muutos esitetään tuloslaskelmassa projektikohtaisissa kuluissa. (sama, 203.)

Takuuvaraus on rakennusyrityksen tavanomaisin pakollinen varaus. Rakennusprojektin luovutuksen yhteydessä annetun takuusitoumuksen kattamiseksi tehtävä varaus perustuu kokemusperäiseen arvioon takuuajana odotettavista olevista menoista. Takuuajaksi on yleensä 24 kuukautta, asuntokauppalain mukaisissa projekteissa kuitenkin 15 kuukautta. Takuuvaraus tehdään projektikohtaisesti. Takuuajan päätyttyä käyttämätön takuuvaraus puretaan. (Lahti & Viljaranta 2013, 201.)

Kululajikohtaisessa tuloslaskelmassa takuuajaisiin menoihin varautuminen esitetään osana projektikohtaisia muita kuluja. Toimintokohtaisessa tuloslaskelmassa se kuuluu hankinnan ja valmistuksen kuluihin. Projektikohtaisessa laskennassa takuuvaraus kuuluu kohteen muuttuviin kuluihin. Varauksen purkamisen esitetään saman kuluerän oikaisuna. (sama.)

Perustajaurakoitsijalla on rakentamiensa kohteiden rakennusvirheiden osalta niin sanottu kymmenen vuoden vastuu. Vastuut realisoituvat reklamoinnin ja vahingonkorvausvaatimusten kautta. Kun näiden vastuiden toteutumista pidetään todennäköisenä, on niihin varauduttava pakollisella varauksella ja ne tulee kirjata kuluksi. Jos syntyvien kustannusten realisoitumisajankohta ja määrä ovat tiedossa, on ne kirjattava siirtovelaksi. Mikäli vastuiden realisoitumista ei pidetä todennäköisenä, mutta niiden määrä on olennainen, on ne esitettävä liitetiedoissa. Rakennusyrityksellä on myös mahdollisuus tehdä arvioon perustuva pakollinen varaus kymmenen vuoden vastuista. (sama, 202.)

5.4 Rakennusaikainen tase eli luovutustase

Kun rakennusaikainen kirjanpito on saatettu loppuun, johdetaan pääkirjanpidosta rakennusaikainen tase eli luovutustase erillisenä välintilinpäätöksensä. Tämän tulisi vastata taloussuunnitelmaa. Luovutustase voi olla seuraavanlainen:

RAKENNUSAIKAINEN TASE 31.8.2020	
<i>Vastaavaa</i>	
<u>Pysyvät vastaavat</u>	
Aineettomat hyödykkeet	
Liittymismaksut	8 000
Aineelliset hyödykkeet	
Tontti	400 000
Rakennus	2 502 000
Koneet ja laitteet	50 000
Väestönsuoja	40 000
	<hr/>
	3 000 000
 <i>Vastattavaa</i>	
<u>Oma pääoma</u>	
Osakepääoma	10 000
Rakennusrahasto	2 090 000
<u>Vieras pääoma</u>	
Pitkäaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	900 000
	<hr/>
	3 000 000

KUVIO 9. Rakennusaikainen tase (Alanen & Vuorenalusta, 163)

Kuvion 9 mukaan koneet ja laitteet on erotettava rakennuksen hankintamenosta tulevissa tilinpäätöksissä tehtäviä poistoja varten. Näiden poistosäännökset ovat erilaiset kuin varsinaisen rakennuksen. Myös väestönsuojan osuus hankintamenosta on hyvä erottaa, koska se voidaan poistaa tasapoistona neljässä vuodessa. Rakennuksen urakkasummaan voi sisältyä liittymismaksuja, nämä on myös eroteltava poistoja varten. Näiden kaikkien hankintamenot saadaan selville rakennusliikkeen kustannuslaskennan avulla. (Alanen & Vuorenlusta 2013, 163–164.)

Mikäli jotkut osakkeenomistajat olisivat maksaneet kauppahinnan lisäksi lainaosuutensa pois, voisi vastattavaa-puoli olla kuvion 10 mukainen.

<i>Vastattavaa</i>	
<u>Oma pääoma</u>	
Osakepääoma	10 000
Rakennusrahasto	2 090 000
Lainanlyhennysrahasto	360 000
<u>Vieras pääoma</u>	
Pitkäaikainen	
Lainat rahoituslaitoksilta	540 000
	<u>3 000 000</u>

KUVIO 10. Vastattavaa -puoli (Alanen & Vuorenlusta, 164)

Kuvion 10 mukaan oman pääoman alle tulee maksettujen lainaosuuksien suuruinen lainanlyhennysrahasto -erä ja sama summa vähenee vieraan pääoman rahoituslaitoksen lainoista.

6 OPPAAN LAATIMINEN

Oppaan laatiminen lähti liikkeelle sen suunnittelusta, minkä otin jo haastattelukysymyksien (LIITE 1) laatimisessa huomioon. Niiden avulla pyrin saamaan toimeksiantajan näkemystä siihen, mitä aiheita oppaassa olisi tarkoituksenmukaisinta käsitellä. Laadin oppaalle sisällysluettelon haastattelun ja opinnäytetyön teoriaosuuden pohjalta. Kirjoitin lyhyesti teoriaa tärkeiksi kokemistani aiheista muun muassa perustajaurakoinnista, oman käytön arvonlisäverosta, käännetystä verovelvollisuudesta sekä valmiusasteen mukaisesta tuloutuksesta. Sisällysluettelo muovautui lopulliseen muotoonsa oppaan laatimisen edetessä, sen järjestys vaihtui loogisempaan alkuperäisestä ja otsikoista tuli ytimekkäämpiä.

Oppaan ensimmäisessä luvussa kerron milloin on kyse perustajaurakoinnista. Koin myös, että myös RS-järjestelmästä on tärkeä kirjoittaa ja siihen liittyvistä vakuuksista, joita perustajaurakoitsijan tulee ottaa rakennushankkeen edetessä.

Häkkilän mukaan (haastattelu 11.9.2020) oppaan lukijan olisi hyvä saada kokonaiskäsitys siitä, mitä rakentamisen missäkin vaiheessa tapahtuu, niin perustajaurakoitsijan kuin asunto-osakeyhtiönkin kirjanpidossa. Usein isommissa perustajaurakoitsijayrityksissä asioita pilkotaan osa-alueisiin, mutta koska kirjanpitäjä yhdistää näitä palasia, on tämän hyvä tietää asioiden tapahtumaketju. Oppaan luvussa 2 on kirjattu perustajaurakoitsijan vaiheet taloushallinnossa. Luvussa 3.1 on tarkempi listaus tapahtumista, joita perustajaurakoitsijan tulee tehdä rakennusprojektin edetessä ja joista kirjanpitäjän on hyvä olla tietoinen. Luvussa 3.2 oleva lista on tehty asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön puolella tehtävistä tapahtumista, ennen yhtiön hallinnon luovutusta. Näiden listojen avulla lukija saa kokonaiskuvaa perustajaurakoitsijan kokonaisvaltaisesta toiminnasta. Näitä listoja voi käyttää myös eräänlaisina tarkastuslistoina, jonka avulla kirjanpitäjä pysyy ajan tasalla siitä, missä vaiheessa mikäkin rakennusprojekti on. Listoista on lihavoituna kirjanpitäjän vastuulla olevat tapahtumat, mikä auttaa hahmottamaan omalla vastuulla olevien tapahtumien ajankohtaa suhteessa muihin tapahtumiin.

Oppaan luvussa 4 käsitellään oman käytön arvonlisäveroa sekä siihen liittyvän yleiskuluprosentin laskemista, joita Häkkilä (haastattelu 11.9.2020) suositteli oppaassa käsiteltävän. Luvussa 5 on kerrottu tarkemmin käännetystä verovelvollisuudesta. Tätä havainnollistamaan lisäsin kuvan laskusta aliurakoitsijalta perustajaurakoitsijalle sekä kuvan laskusta perustajaurakoitsijalta tilaajalle.

Näiden käännetyn verovelvollisuuden sisältävien laskujen mukaiset kirjanpitoviennit on esitetty tili-ristikoilla.

Luvussa 6 käsitellään tuloutustapoja, joista luovutuksen mukaista tuloutusta käydään läpi vain pin-tapuolisesti. Valmiusasteen mukainen tuloutus on yksi perustajaurakointiin liittyvistä erityiskysy-myksistä, minkä takia sitä käsitellään oppaassa laajemmin kuin luovutuksen mukaista tuloutusta.

Oppaan laatimisessa pyrin käyttämään kuvioita ja värillisiä laatikoita tärkeimpien asioiden korosta-miseen. Näiden avulla pyrin myös saamaan oppaasta visuaalisemman näköistä ja helppolukuisem-paa. Esimerkkinä kuvankaappauksesta 1 näkyvä valmiusasteen määrittämisen laskentamenetel-mistä tehty värillinen luettelo.

1

Suhteutetaan toteutuneet menot tuoreimpaan arvioon hankkeen kokonaismenoista. Tässä tapauksessa otetaan huomioon vain ne menot, joita vastaava valmistustyö on tehty.

2

Verrataan hankkeeseen käytetyn tuotannontekijämäärän suhdetta hankkeen valmistumiseksi tarpeelliseen koko tuotannontekijämäärään. Tuotannontekijä voi tässä olla esimerkiksi valmistuksen edellyttämä työpanos työtunneilla mitattuna.

3

Lasketaan valmiusaste hankkeen valmistusvaiheita kuvaavien tekijöiden perusteella. Tämä edellyttää hankkeen valmistusprosessin jakamista välivaiheisiin. Hankkeen fyysinen valmistusvaihe saadaan selville vertaamalla todellista vaihetta välivaiheisiin. Jokainen vaihe merkitsee tiettyä lisää hankkeen kokonaisvalmistusasteeseen.

KUVANKAAPPAUS 1.

Oppaan laatimisen edetessä pyysin toimeksiantajalta palautetta useamman kerran, jonka mukaan tein oppaaseen muutoksia. Tällä varmistin sen, että oppaasta tulee toimeksiantajalle käyttökelpoi-nen ja heidän tarpeitaan mahdollisimman hyvin palveleva.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tämän toiminnallisen opinnäytetyön aiheena oli perustajaurakoitsijan kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityiskysymykset. Tavoitteena oli luoda opas toimeksiantajayrityksen käyttöön muutamasta erityiskysymyksestä tarkemmin ja siitä, miten näissä tilanteissa tulisi toimia. Oppaan avulla haluttiin myös tuoda lukijalle kokonaiskuvaa perustajaurakoitsijan toiminnasta. Tämän takia luotiin tapahtumaliskat perustajaurakoitsijan ja asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tapahtumista, joista kirjanpitäjän on hyvä olla tietoinen kussakin rakennusprojektissa.

Otin oppaan laatimisen huomioon toimeksiantajayrityksen kirjanpitäjän haastattelussa. Kysyin, mistä asioista hänen mielestään olisi hyvä olla ohjeistuksia aloittelevalle perustajaurakoitsijan kirjanpitäjälle. Tämän mukaan lähdin suunnittelemaan opasta pääpiirteittäin. Sain toimeksiantajalta oppaan laatimisen yhteydessä palautetta, jonka avulla muokkasinkin opasta heidän kommenttiansa mukaan. Oppaan luotettavuuden varmentavat teoriaosuudessa käytetyt luotettavat lähteet, kuten lait sekä verohallinnon ja kirjanpitolautakunnan ohjeet. Tämän lisäksi oppaan luotettavuutta varmentaa sen luetuttaminen toimeksiantajalla ennen opinnäytetyön palauttamista.

Kuten Häkkilä totesi haastattelussaan (11.9.2020), haasteellisinta perustajaurakoitsijan kirjanpidossa eivät ole tässäkin opinnäytetyössä mainitut erityiskysymykset, vaan perustajaurakoinnin moninaiset tilanteet. Esimerkiksi jos tontti on ostettu emoyhtiölle, mutta rakennustoimintaa harjoittaa tytäryhtiö. Tai jos rakennusprojektissa on toinen taho mukana esimerkiksi 70:30 omistussuhteella. Häkkilän mukaan myös se, että aina ei ole kaikkia tarvittavia asiakirjoja saatavilla tai niitä ei itse edes huomaa pyytää, sopimuksia kun tekee useat henkilöt, voi johtaa siihen, että jotakin tärkeää ja oleellista tietoa jää saamatta. Häkkilä toteaa, että näiden lisäksi kirjanpitäjä kirjoittaa niin sanotusti historiaa, mutta sen tulisi myös osata ennustaa tulevaa tilinpäätöshetkellä, jotta ei näytettäisi liian hyvää tulosta tai siirrettäisi tappiota. Häkkilän mukaan haasteet eivät niinkään ole kirjaamisessa vaan asioiden soveltamisessa.

Työstä rajattiin verotus isona kokonaisuutena pois, jotta opinnäytetyön työmäärä ei kasva liian suureksi. Koen, että rajauksenkin jälkeen kokonaisuus jäi laajaksi ja oli riittävän haasteellinen. Omaan kokemusta kirjanpidosta ei ole työelämästä, joten tämä toi työhön lisää haastetta, kun omaa kos-

ketuspintaa ei ennestään ollut. Opinnäytetyö oli hyvä mahdollisuus oppia uutta itseäni kiinnostavasta toimialasta, eli perustajaurakoinnista. Opinnäytetyön aikataulu venyi muutamalla kuukaudella suunnitellusta.

Koen, että ensimmäiseen tutkimuskysymykseen 'Mitä erityiskysymyksiä perustajaurakoitsijan kirjanpitoon ja tilinpäätökseen kuuluu?' sain hyvin tuotua vastauksen opinnäytetyön teoriaosuudessa ja oppaassa. Muutamia erityiskysymyksiä mainitakseni niitä ovat esimerkiksi oman käytön arvonlisävero, käännetty verovelvollisuus, valmiusasteen mukainen tuloutus sekä luovutustase. Toiseen tutkimuskysymykseen, joka oli 'Miten näissä tilanteissa tulisi toimia?', sain kohtalaisen hyvin vastauksen niin opinnäytetyön teoriaosuudessa kuin oppaassakin. Opinnäytetyön teoriaosuudessa käytin useassa aiheessa esimerkkinä tiliristikoilla näkyviä kirjauksia, jotka auttoivat hahmottamaan konkreettisesti aihetta. Oppaassa käytin myös tiliristikoita muutamassa aiheessa hahmotusta helpottamaan. Oppaassa olisi voinut käyttää yhtä asunto-osakeyhtiötä, jonka avulla olisi voinut tarkemmin käydä läpi esimerkiksi oman käytön arvonlisäveroa, käännettä verovelvollisuutta sekä valmiusasteen mukaista tuloutusta. Tämän avulla olisi oppaaseen saanut enemmän konkreettisia esimerkkejä.

Mikäli oppaassa käsiteltäviin asioihin tulee muutoksia, tulisi sitä päivittää. Toimeksiantaja voisi nimetä päivittämiselle vastuuhenkilön, jotta opas olisi jatkossakin käyttökelpoinen. Jatkokehittämisideana opinnäytetyölle voisi olla perustajaurakoitsijan verotukseen liittyvän ohjeistuksen tekeminen aloittavalle kirjanpitäjälle.

LÄHTEET

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2013. Kiinteistöyhtiön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501.

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Deloitte. 2007. International Financial Reporting Standards – Presentation and disclosure checklist 2017. Viitattu 10.12.2020, <https://www.iasplus.com/en/binary/fs/2007checklist.pdf>.

Häkkiä, M. 2021. Kirjanpitäjä, Rakennusteho Oy. Keskustelu 21.1.2021.

Häkkiä, M. 2020. Kirjanpitäjä, Rakennusteho Oy. Haastattelu 11.9.2020. Tekijän hallussa.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Kirjanpitolautakunta. 2018. Valmiusasteen mukaisen tuloutusmenettelyn käyttämisestä perusrakoinnissa. Viitattu 16.7.2020, <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/valmistusasteen-mukaisen-tuloutusmenettelyn-kayttamisesta-perustajaurakoinniss-1>.

Kirjanpitolautakunta. 2017a. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Viitattu 8.6.2020, https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/AsOy_yleisohje_01022017f.pdf.

Kirjanpitolautakunta. 2017b. Yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Viitattu 16.7.2020, https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/GRYNDERI_P_suomi.pdf.

Kirjanpitolautakunta. 2008. Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotuksi valmistusasteen perusteella. Viitattu 16.10.2020, <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/tulon-kirjaaminen-tuotoksi-valmistusasteen-perusteella>.

Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki. Suomen Rakennusmedia Oy.

Lahti, P. 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. 5. päivitetty painos. Helsinki. Suomen Rakennusmedia Oy.

Patentti- ja rekisterihallitus. 2019. Osakeyhtiö, asunto-osakeyhtiö ja keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö: Vaatimus osakepääomasta poistuu 1.7.2019. Viitattu 16.10.2020, https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/keskinainen_kiinteistoosakeyhtio/osakeyhtion_asunto-osakeyhtion_ja_keskinaisen_kiinteistoosakeyhtion_osakepaaomavaatimus_poistuu_1.7.2019.html.

Rakennusteollisuus. 2020. Hallinnonluovutuskokous. Viitattu 21.12.2020, <https://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Hallinnon-luovutuskokous/>.

Rekola-Nieminen, L. 2011. Rakentamispalvelujen käännetty arvonlisäverovelvollisuus kirjanpidossa. Taloussanomat 1/2011. Viitattu 3.9.2020, <https://tilisanomat.fi/kirjanpito-ja-verotus/rakentamispalvelujen-kaannetty-arvonlisaverovelvollisuus-kirjanpidossa>.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. 2018. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki. Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Valtioneuvoston asetus turva-asiakirjoista asuntokaupoissa. 20.10.2005/835.

Vanhala, M. & Palviainen, K. 2008. Asuntokauppalain veloitteet – Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. 9. painos. Helsinki. Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

Verohallinto. 2019. Rakentamispalvelun myynti ja oma käyttö arvonlisäverotuksessa. Viitattu 10.6.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/77184/rakentamispalvelun-myynti-ja-oma-k%C3%A4ytt%C3%B6-arvonlis%C3%A4verotuksessa/>.

Verohallinto. 2018. Perustajaurakointiliiketoiminta verotuksessa. Viitattu 16.7.2020, <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47925/perustajaurakointiliiketoiminta-verotuksessa/>.

Verohallinto. 2017. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Viitattu 10.6.2020, https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovel3/.

Vilkkä, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki. Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Yle. 2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä? Viitattu 16.10.2020, <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>.

1. Kauanko olet tehnyt perusurakoitsijan kirjanpitoa? Onko kokemusta muiden alojen kirjanpidon hoitamisesta?
2. Mikä perusurakoitsijan kirjanpidossa on mielenkiintoista?
3. Minkä koet haastavaksi perusurakoitsijan kirjanpidossa?
4. Palaatko ohjeistuksiin tai varmistatko toimintatavan joissakin perusurakoitsijan kirjanpitoon tai tilinpäätökseen liittyvissä erityiskysymyksissä? Minkälaisissa?
5. Missä kokisit, että tulisi olla selkeämpää ohjeistusta viranomaisilta yms. tahoilta?
6. Mistä asioista kokisit, että olisi aloittelevalla kirjanpitäjälle olla hyvät ohjeistukset?

Opas perustajaurakoitsijan kirjanpidon ja tilinpäätöksen erityiskysymyksistä

Sisällysluettelo

1	Perustajaurakointi.....	2
1.1	RS-järjestelmä	2
2	Perustajaurakoinnin vaiheet taloushallinnossa	4
3	Tapahtumaketjut.....	6
3.1	Perustajaurakoitsijan tapahtumaketju rakennusprojektin aikana.....	6
3.2	Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tapahtumaketju	8
4	Oman käytön arvonlisävero	9
4.1	Yleiskuluprosentin laskeminen	10
5	Käännetty verovelvollisuus	11
6	Tuloutustavat	15
6.1	Luovutuksen mukainen tuloutus.....	15
6.2	Valmiusasteen mukainen tuloutus.....	16
7	Lähteet.....	18

1 PERUSTAJAURAKOINTI

Rakennusyritys toimii perustajaurakoitsijana, kun se perustaa asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja merkitsee sen osakkeet. Perustettu asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö tekee urakkasopimuksen perustajaurakoitsijan kanssa ja perustajaurakoitsija aloittaa osakkeiden myynnin ulkopuolisille tahoille rakentamisen alkaessa. Huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita myydään sekä rakentamisen aikana että kohteen valmistumisen jälkeen. Perustajaurakoitsija ostaa tai vuokraa tontin, jolle rakennetaan tai ostaa jo olemassa olevan rakennuksen, joka saneerataan tai johon rakennetaan jokin lisärakennus. Myös silloin, kun ostetaan jo aiemmin perustetun asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekanta ja kohde toteutetaan edellä mainitulla tavalla, on kyse perustajaurakoinnista.

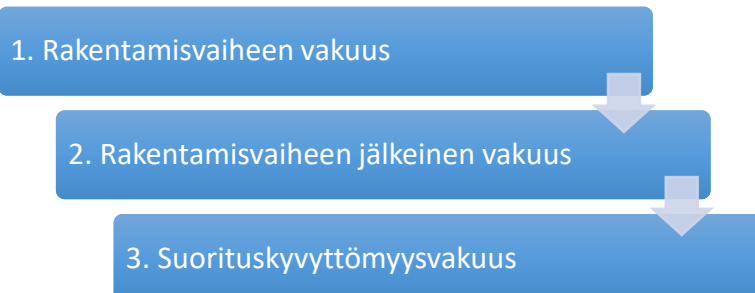
Perustajaurakoitsija suunnittelee, markkinoi, tuottaa ja myy kohteen oli se sitten asuinrakennus tai liiketila.

1.1 RS-järjestelmä

Jos perustajaurakoitsija markkinoi ja myy huoneisto-osakkeita ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhteisölle tulevat rakennukset käyttöön otettaviksi, sen on noudatettava asuntokauppalain toista lukua, eli niin sanottua RS-säännöstä.

Asuntokauppalain RS-järjestelmän tarkoituksena on suojata ostaja, joka tekee sitovan kaupan asunnosta jo rakentamisvaiheessa. Käytännössä RS-järjestelmä varmistaa kohteen valmistumisen suunnitelmien mukaan.

Perustajaosakkaan on asetettava rakennushanketta varten kolme erilaista vakuutta:



- 1 Rakentamisvaiheen vakuus voi olla joko pankkitalletus, pankkitakaus tai tarkoitukseen soveltuva vakuutus. Asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkaessa vakuuden tulee olla määrältään vähintään 5 % taloussuunnitelmaan merkityistä rakennuskustannuksista. Sen jälkeen, kun osakkeita on jo myyty, rakentamisvaiheen vakuuden on koko ajan vastattava vähintään kymmentä prosenttia myytyjen osakkeiden kauppahintojen yhteismäärästä. Se tulee olla voimassa osakkeiden ostettavaksi tarjoamisesta alkaen ja käyttöönottohyväksynnästä vähintään 3 kuukautta eteenpäin. Rakentaja saa vakuudet vapaaksi vain yhtiön hallituksen ja ostajien kirjallisina suostumuksilla. Ostajat voivat kieltäytyä vapauttamasta vakuuksia vedoten esimerkiksi rakennusvirheisiin.
- 2 Kun suostumus vakuuden vapauttamisesta saadaan, on rakentajan vaihdettava rakentamisvaiheen vakuus rakentamisvaiheen jälkeiseen vakuuteen. Sen määrä on 2 % kauppahinnoista. Tämä vakuus on voimassa vähintään 15 kuukautta siitä, kun rakennusviranomaiset ovat hyväksyneet rakennuksen käyttöönoton. Käytännössä tämä vakuus vapautetaan, kun vuositarkastuksessa havaitut virheet on korjattu.
- 3 Tämän jälkeen on vielä voimassa niin sanottu suorituskyvyttömyysvakuus, joka on 25 % urakkahinnasta. Sen tulee olla voimassa vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönottohyväksynnästä. Se haetaan vakuutusyhtiöltä ja se turvaa tilannetta, jossa monien vuosien päästä asunnossa ilmenee piileviä vikoja, mutta vastuutaho on jo poistunut markkinoilta, esimerkiksi konkurssin takia. Mikäli myydään valmiita asuntoja, jotka eivät kuulu RS-säännösten piiriin, on myyjä velvollinen huolehtimaan, että suorituskyvyttömyysvakuus on voimassa ennen käyttöönottohyväksyntää.

Perustajaosakkaan on avattava kauppahintojen maksutili, johon kauppahinnat maksetaan lukuun ottamatta viimeistä kahta prosenttia. Tämä 2 % kauppahinnasta talletetaan sulkutilille myyjän nimiin. Mikäli muuton hetkellä asunnossa ilmenee keskeneräisyyksiä tai korjattavaa, on ostajalla oikeus kieltäytyä vapauttamasta tätä kahta prosenttia. Mikäli huomautettavaa ei ole, myyjä eli rakentaja saa nostaa sulkutilille maksetut rahat.

2 PERUSTAJAURAKOINNIN VAIHEET TALOUSHALLINNOSSA

Rakennusprojektin suunnittelu

- Rakennusprojekti lähtee liikkeelle kohteen suunnittelusta.
- Koska mitään kustannuksia ei saa jättää niin sanotulle noloprojektille, tulee kohteelle perustaa projektinumero jo suunnitteluvaiheessa, kun ensimmäiset kustannukset projektille syntyvät.

Yhtiön perustaminen

- Perusteetaan asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.
- Voidaan myös ostaa jo olemassa olevan yhtiön osakekanta.
- Maksetaan mahdollinen osakepääoma sekä merkitään yhtiö kaupparekisteriin.

Ostetaan tai vuokataan tontti

- Tontti voidaan ostaa kolmella eri tavalla:
 - Tontti ostetaan perustajaurakoitsijan nimiin ja se merkitään tämän vaihto-omaisuuteen. Ennen rakentamisen aloittamista tontti luovutetaan kohdeyhtiölle joko kaupalla tai kohdeyhtiön tapahtuvalla sijoituksella.
 - Tontti ostetaan perustettavan yhtiön lukuun. Tällöin on kyse kaupasta, joka tehdään perustajaurakoitsijan nimissä ennen kohdeyhtiön perustamista. Tontti lakkaa kuulumasta perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuuteen, kun perustettava yhtiö hyväksyy kaupan itseään sitovaksi tai kun kiinteistöllä aloitetaan rakennussopimuksen perusteella työt yhtiön lukuun.
 - Tontti ostetaan suoraan kohdeyhtiölle. Tällöin tontti ei kulje perustajaurakoitsijan kirjanpidon kautta eikä myöskään ole perustajaurakoitsijan vaihto-omaisuutta missään vaiheessa.

Lainhuuto tai vuokraoikeuden kirjaus

- Haetaan ostetulle tontille lainhuuto tai vuokratulle tontille vuokraoikeuden kirjaus maanmittauslaitokselta.
- Mikäli on kyseessä tontti, jolle ollaan rakentamassa useampi kohde, tulee tehdä hallinnanjakosopimus. Tässä vaiheessa kaikki tontille tulevat yhtiöt tulee olla perustettuina.

Urakkasopimus

- Tehdään asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja perustajaurakoitsijan välinen urakkasopimus.
- Sopimuksesta toimitetaan kopio kirjanpitäjälle.
- Jotta perustajaurakoitsija voi käyttää kohteessa oman käytön arvonlisäveroa, tulee perustajaurakoitsijalla olla urakkasopimuksen tekohetkellä vähintään 50 %:n omistusosuus yhtiön osakkeista.

Rakennusrahaso

- Perustetaan yhtiölle rakennusrahaso ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirjalla.

Osakkeiden myynti

- Mikäli on kyseessä RS-kohde, tulee ennen osakkeiden myynnin aloittamista olla RS-taloussuunnitelma ja RS-sopimus allekirjoitettuina RS-pankissa.

Pankkitilin avaus

- Yhtiölle avataan pankkitili ja nostetaan pitkäaikaisen lainan ensimmäinen erä.
- Mikäli maksetaan osakepääomaa, tulee pankkitili avata jo osakepääoman maksun yhteydessä.

Rakennusvaihe

- Perustajaurakoitsija saa laskuja, jotka kohdennetaan projektinumeron avulla kyseiselle projektille.
- Perustajaurakoitsija lähettää urakkalaskut asunto-osakeyhtiölle tai keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle.

Käyttöönottotarkastus

- Rakennusvaiheen päätyttyä ja rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä asunnot käyttöönnettäviksi luovutetaan osakkeet osakkeenomistajille.

Tilinpäätös/välitilinpäätös

- Tehdään tilinpäätös. Mikäli tilikausi ei lopu rakentamisvaiheen kanssa yhtäaikaisesti, tehdään välitilinpäätös.
- Teetetään tilintarkastus.

Hallinnonluovutuskokous

- Ylimääräisessä yhtiökokouksessa luovutetaan vastuu yhtiön hallinnosta asunto-osakeyhtiölle tai keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle.
- Välitilinpäätös käydään läpi kokouksessa ja asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö hyväksyy sen.

Valmistumisen jälkeiset kulut

- Mikäli osakkeita on myymättä vielä valmistumisen jälkeen, vastaa perustajaurakoitsija myymättömille osakkeelle kuuluvista kuluista.
- Näitä kuluja voi olla esimerkiksi sähkö-, vesi- sekä vastikemaksut.

3 TAPAHTUMAKETJUT

Edellisessä luvussa kerrottiin perustajaurakoitsijan taloushallinnon vaiheista. Tässä kappaleessa listataan perustajaurakointihankkeeseen liittyviä tapahtumia, jotka tulee hankkeen aikana suorittaa. Kappaleessa 3.1 on listattu tapahtumat, jotka tapahtuvat perustajaurakoitsijan yrityksessä. Kappaleessa 3.2 on asunto-osakeyhtiössä tai keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä tapahtuvat tapahtumat, jotka tehdään perustajaurakoitsijan toimesta ennen, kun yhtiön hallinto luovutetaan hallinnonluovutuskokouksessa. Suurimman osan asunto- tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tapahtumista hoitaa perustajaurakoitsijayrityksen rakennuttaja-asiamies. Molemmista listoista on lihavoitu kirjanpitäjän vastuulla olevat tapahtumat.

Tämä luku auttaa lukijaa muodostamaan kokonaiskuvaa perustajaurakoitsijan toiminnasta. Listoja voi käyttää eräänlaisina tarkistuslistoina, joiden avulla käyttäjä on tietoinen siitä, missä vaiheessa mikäkin projekti on.

3.1 Perustajaurakoitsijan tapahtumaketju rakennusprojektin aikana

- Projektin suunnittelu alkaa (ensimmäiset kustannukset)
- Projektin numero perustettu
- Tontti hankittu / vuokrattu
- Lainhuuto ostetulle tontille / Vuokraoikeuden kirjaus vuokratulle tontille
- Urakkasopimus asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön kanssa tehty
- Osakkeiden myynti aloitettu
 - RS-taloussuunnitelma ja RS-sopimus oltava allekirjoitettuna RS-pankissa
- Osake myyty:
 - Myyntireskontranhoitaja tehnyt asiakkaalle laskun
 - Mahdollisista alennuksista sisäinen lasku
 - Kaupakirjan kopio toimitettu kirjanpitäjille
- **Kauppakirjan vertaaminen Myydyt huoneistot -taulukkoon**
- Kauppahintatilin avaaminen pankkiin
- **Kauppahintatilin avaaminen kirjanpitoon**
- Lainaerä näkyvä tilillä:
 - **Myyntireskontranhoitaja tehnyt laskun kirjanpitäjän ilmoituksesta asunto-osakeyhtiölle tai keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle**
- **Täsmäytys Planningin lainannostotaulukkoon (nostokulut)**

- Kulujen kirjaaminen kohteelle
- **Kulujen jaksotukset projektille**
- Rakentamisen valmistuminen
- Asuntojen hallinnan luovutus / Muuttopäivä
- Omistuksen rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään
 - Rakentamisvaiheen aikana tehdyt kaupat → RS-pankki rekisteröi asuinhuoneistojen osakkeen omistajan
- **HOX! Kohteet, jotka valmistuvat tilikauden lopulla; onko tarvetta kuluvaraukselle**
- Yhtiön hallinnonluovutuskokous
 - Esitettävä välintilinpäätös, ja selvitys taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien lausunnot niistä
- **Takuuvarauksen tekeminen projektille**
- Projektin sulkeminen
- **Valmistumisen jälkeiset kulut, huomioiden kuluvarausta vastaan**
- Vuositarkastus
- **Takuuaikaiset kulut, huomioiden takuuvarausta vastaan**
- Kaikki osakkeet myyty (tämä voi tapahtua jo rakentamisvaiheessa)

3.2 Asunto-osakeyhtiön tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tapahtumaketju

- Yhtiö perustettu
- Mikäli maksetaan osakepääomaa, pankkitili perustettu tässä vaiheessa
- Tontti ostettu / vuokrattu
- Hinnasto ja maksuerätaulukko laadittu
- Urakkasopimus tehty perustajaurakoitsijan kanssa
- Rakennus- ja asennustyövakuutus ennen rakentamisen aloittamista
- Rakennusrahasto perustettu
- RS-vakuus tilattu
- RS-taloussuunnitelma ja RS-sopimus allekirjoitettuna RS-pankissa
- Pankkitilin avaus (ellei perustettu osakepääoman maksun yhteydessä) ja lainan ensimmäisen erän nosto
- Liittymäsopimukset (sähkö, vesi ja kaukolämpö)
- Urakkalaskut perustajaurakoitsijalta
- Rakentamisen valmistuminen
- Asuntojen hallinnan luovutus / Muuttopäivä
- **Tilinpäätös / Luovutustase**
- Yhtiön hallinnonluovutuskokous

4 OMAN KÄYTÖN ARVONLISÄVERO

Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön, kun elinkeinonharjoittaja rakentaa hallinnassaan olevalle tontille rakennuksen myyntiä varten. Myös tähän kohdistuva suunnittelu on rakentamispalvelua.

Perustajaurakoinnissa veron perusteena on rakentamisesta kertyneet kustannukset. Näihin kustannuksiin lasketaan seuraavat kulut:

- 1 Välittömät kustannukset, joita ovat esimerkiksi rakennustyömiesten palkat ja rakennustarvikkeet
- 2 Välilliset kustannukset, joita ovat esimerkiksi hallinto- ja projektinjohdon palkat, toimistokustannukset ja muut kiinteistökulut, koneiden ja laitteiden poistot ja huoltokustannukset sekä rakennusaikaiset isännöinnin kulut.
- 3 Laskennallinen osuus kiinteistä kuluista ja poistoista yleiskuluprosentin mukaan laskettuna.

Veron perusteeseen ei lueta kustannuksia, jotka eivät aiheudu rakentamisesta tai jotka eivät sisälly rakennusurakkaan ja laskutetaan tilaajalta erikseen arvonlisäverolla. Veron perusteeseen ei lueta myöskään tilaajan puolesta maksettuja kustannuksia, jotka tilaajan itsensä ostamina eivät sisältäisi arvonlisäveroa. Näitä kustannuksia ovat esimerkiksi lisä- ja muutostöiden kustannukset, jotka eivät liity urakkasopimukseen, tontinhankintahinta ja siihen kirjanpidossa aktivoidut muut menot sekä rakennusaikainen tontin vuokra.

Oman käytön arvonlisävero kirjataan kuukausittain kohteen valmiusasteen mukaisesti alv-velaksi ja vähennettävät verot alv-saamiseksi. Mikäli kiinteistö tulee arvonlisäverolliseen käyttöön, tilaajalle ilmoitetaan kuukausittain arvonlisäveron määrä, jotta vero voidaan hakea palautettavaksi verottajalta.

4.1 Yleiskuluprosentin laskeminen

Laskennallisen osuuden eli niin sanotun yleiskuluprosentin laskeminen voidaan Verohallinnon ohjeen mukaan toteuttaa monella eri tavalla. Olennaista siinä on, että laskelma perustuu kirjanpidosta saatuihin lukuihin, ja että laskelma vastaa mahdollisimman hyvin välillisten kustannusten aiheuttamisperustetta ja yrityksen harjoittaman rakentamistoiminnan kustannusrakennetta. Laskelma voi siis perustua esimerkiksi työajan käyttöön tai pinta-alaan. Valittua laskentatapaa tulee käyttää tilikausittain jatkuvasti ja johdonmukaisesti.

Rakennusteollisuuden tekemän Rakennusliikkeen arvonlisävero-oppaan mukaan välillisten kustannusten osuus lasketaan käytännössä usein edellisen vuoden toteutuneiden tietojen perusteella (%-osuus välittömistä kustannuksista). Välillisten kustannusten osuutta olisi hyvä tarkastella pitemmällä tähtäimellä, sillä perustajaurakoinnin volyymin ollessa alhaalla välillisten kustannusten osuus muodostuu liian suureksi ja volyymin ollessa korkealla taas liian pieneksi. Nämä toiminta-astevaihtelut voidaan eliminoida esimerkiksi laskemalla välillisten kustannusten osuus 2–5 vuoden liukuvana keskiarvona. Esimerkiksi, jos välillisten kustannusten prosenttiosuuksiksi on viimeisenä kolmena vuotena saatu 5,0 %, 6,5 % ja 5,8 %, tulee näiden keskiarvoksi 5,8 %, jota käytetään laskettaessa välittömistä kuluista välillisten kulujen euromäärää.

Yksi vaihtoehto välillisten kustannusten osuuden laskemiseen on seuraava kaava

$$K = C + \left(\frac{B}{A} \times (D + E - C) \right)$$

Tällöin voidaan välillisten kustannusten prosenttiosuus välittömistä kustannuksista laskea kaavalla:

$$\frac{K \times 100}{B}$$

K = välilliset kustannukset, €

A = yrityksen koko toiminnan välittömät kulut, €

B = omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut, €

C = suoraan omaan lukuun rakentamiseen kohdistettavat välilliset kulut, €

D = käyttöomaisuuden poistot, € (laskennalliset poistot)

E = kiinteät kulut yhteensä, €

5 KÄÄNNETTY VEROVELVOLLISUUS

Rakennusalalla on käytössä käännetty arvonlisäverovelvollisuus, jolloin verovelvollinen tietyissä tilanteissa on rakentamispalvelun ostaja. Käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta tulee noudattaa aina kun molemmat alla olevista ehdoista täyttyvät:

- 1 Palvelu on rakentamispalvelua tai työvoiman vuokrausta rakentamispalvelua varten.
- 2 Ostaja on elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan muutoin kuin satunnaisesti myy rakentamispalvelua tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten. Ostaja voi olla myös niin sanottu välimies eli elinkeinonharjoittaja, joka myy edelleen kyseisen palvelun edellä määritellylle elinkeinonharjoittajalle.

Käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta ei sovelleta tavaroiden myyntiin eikä rakentamispalvelun myyntiin yksityishenkilöille.

Kuvankaappauksessa 1 on esimerkki käännetyn arvonlisäveron omaavasta laskusta, joka on tullut aliurakoitsijalta perustajaurakoitsijalle. Tämän laskun tiliristikoilla esitetyt viennit näkyvät kuviosta 1. Kirjanpito-ohjelman taustalla tapahtuvat arvonlisäveron automaattikirjaukset näkyvät myös kuviosta 1. Esimerkki perustajaurakoitsijan lähettämästä käännetyn arvonlisäveron laskusta on kuvankaappauksessa 2, jonka tiliristikoilla esitetyn viennit näkyvät kuviosta 2. Kuvankaappauksessa 2 näkyy myös ennakkomaksun vähennys, jonka kirjaus näkyy kuviosta 2. Projekti alussa tilaaja on maksanut ennakkomaksu, jota vähennetään jokaisessa laskussa.

Laskussa tulee olla ostajan arvonlisäverotunniste, joka kotimaan kaupassa on Y-tunniste. Tämän lisäksi tulee olla merkintä ostajan verovelvollisuuden perusteesta, esimerkiksi, kuten kuvankaappauksessa 1 ja 2, viittaus arvonlisäverolain 8 C §:ään.

OULUN RAKENNUSTEHO OY
KROUVINTIE 5
90400 OULU, Finland

Lasku

Lasku numero 9985
Laskun päiväys 23.12.2020
Eräpäivä 13.01.2021
Viivästyskorke 16%
Maksuehto 21 päivää netto
Viitteemme
Työnumero 6950
Myyjän yhteyshenkilö
Viitteenne TYÖ NRO 294
Asiakkaan Y-tunnus 1000124-2
Asiakkaan VAT-numero FI10001242

Ostajan
arvonlisäverotunniste

Tuotenumero	Tuote/palvelu	Määrä	Yksikköhinta (Alennus)	ALV %	Yhteensä veroton EUR	Yhteensä EUR
	OSTAJAN Y-TUNNUS 1000124-2					
	OSTAJA ON VEROVELVOLLINEN (AVL 8c §)					
MUUT	SÄHKÖURAKAN URAKKAPOHJAT	1,00	94206,06	0,00 0%	94206,06	94206,06
MUUT	SOSIAALIKUSTANNUS URAKKAPOHJISTA 77%	1,00	72538,67	0,00 0%	72538,67	72538,67
MUUT	PALKKIO KOKONAISHINNASTA 23%	1,00	49806,65	0,00 0%	49806,65	49806,65
Yhteensä veroton					EUR 216551,38	
ALV yhteensä						EUR 0,00
Maksettava						EUR 216551,38

Veroprosentti	Veron peruste	Veron määrä
0%	216551,38 EUR	0,00 EUR

Ostaja
verovelvollinen
AVL 8c §

Merkintä ostajan
verovelvollisuuden
perusteesta

Tilinumero	Tyyppi	BIC
	IBAN	OKOYFIHH

Yhteensä veroton	216551,38 EUR
ALV yhteensä	0,00 EUR
Maksettava	216551,38 EUR

Y-tunnus
VAT-numero

Viitenumero	99859
Eräpäivä	13.01.2021

Sivu 1/1

Kuvankaappaus 1. Käännetyn arvonlisäveron sisältävä lasku aliurakoitsijalta perustajaurakoitsijalle.

Krouvintie 5
90400 OuluNumero
310050Päiväys
06.02.2020

Laskutus 9387

Asiakasnumero 9387
Maksuehto 21 pv netto
Eräpäivä 27.02.2020
Kassapäivä
Toimitustapa
Myyjä
Viitteemme
Yhteyshenkilö
Tilausnumeronne
Tilausmerkki
Viitteenne

Toimitus 9387

Ajalta 1.-31.1.2020 Rakennusurakka

Pos	Koodi	Nimike	Määrä	Yks	à-hinta	Alv	Ale%	Summa
1		Korvattavat kustannukset liitteen mukaan/ostolasku 13650	1,00		126,00	*		126,00
3		Korvattavat kustannukset liitteen mukaan/ostolasku 13610	1,00		1 895,00	*		1 895,00
3		Korvattavat kustannukset liitteen mukaan/ostolasku 18200	1,00		294 493,63	*		294 493,63
2	10	Ennakkomaksun vähennys -5,3%	-1,00		15 715,28	*		-15 715,28

* Lasku ei sisällä arvonlisäveroa. Ostaja on verovelvollinen AVL 8 c §:n mukaan

Merkitä ostajan
verovelvollisuuden
perusteesta

Pankkitili		BIC	OKOYFIHH		
Viite		Verokanta	Veroton	Vero	Yhteensä
		0,00	280 799,35	0,00	280 799,35
Huom.aika pv	7	Viivästyskorko%	7,00	Maksettava	EUR 280 799,35

Oulun Rakennusteho Oy
Krouvintie 5
90400 Oulu

08 578 1000

Alv.rek

www.rakennusteho.fi

Kotipaikka Oulu
Y-tunnus 1000124-2

Kuvankaappaus 2. Käännetyn arvonlisäveron lasku perustajaurakoisijalta tilaajalle.

<u>Rakentamis- palvelujen osto 0%</u>	<u>Pankkitili / Ostovelat</u>
216 551,38	216 551,38
<u>Rakentamispalvelun alv-saaminen</u>	<u>Rakentamispalvelun alv-velka</u>
51 972,33	51 972,33

KUVIO 1. Käännetyn arvonlisäveron piirissä olevan ostolaskun kirjaus.

<u>Rakentamispalvelujen myynti 24%</u>	<u>Pankkitili / Myyntisaamiset</u>
280 799,35	280 799,35
<u>Myyntisaamiset</u>	<u>Ennakkomaksut</u>
15 715,28	15 715,28

KUVIO 2. Rakennusprojektin tilaajan laskutuksen kirjaaminen.

6 TULOUSTAVAT

Perustajaurakoitsija voi käyttää kahta mahdollista tuloutustapaa:

- 1 Luovutuksen mukainen tuloutus
- 2 Valmiusasteen mukainen tuloutus eli osatuloutus

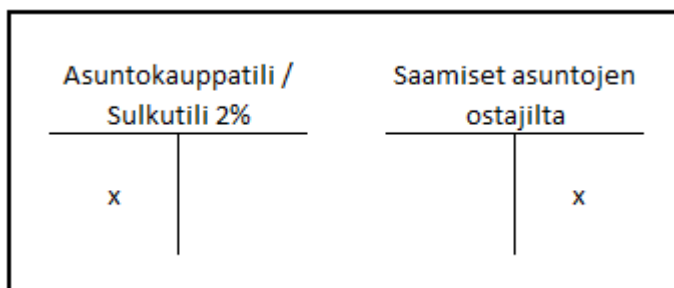
Tuloutustavan valinta vaikuttaa siihen, miten osakkeenomistajien suoritukset kirjataan liikevaihtoon, rakentamisen kustannusten kirjaamiseen sekä siihen, miten osakkeenomistajien suoritukset näkyvät ennakkomaksuina taseessa.

Tässä luvussa pääpaino on valmiusasteen mukaisessa tuloutuksessa, mutta myös luovutuksen mukaista tuloutusta käydään pintapuolisesti läpi.

6.1 Luovutuksen mukainen tuloutus

Luovutuksen mukaisessa eli suoriteperusteisessa tuloutuksessa projektin kustannukset käsitellään keskeneräisenä työnä ja osakkeenomistajien maksut huoneistoista ennakkomaksuina laskutuskelpoiselta osaltaan, kunnes projekti valmistuu. Valmistunut projekti tuloutetaan siis siltä osin, kun se on myyty ulkopuolisille ostajille.

Alla olevasta kuviosta 3 näkyy osakkeenomistajien suoritusten kirjaus. Osakkeenomistajien suoritukset, kuten kauppahinta, kirjataan myyntisaamisten vähennykseksi joko asuntokauppatilille (98 %) tai sulkutilille (2 %). Kauppahinta tuloutetaan kokonaisuudessaan sillä tilikaudella, jolloin osakkeet on luovutettu. Tähän ei vaikuta se, onko rakennuskohde valmis vai keskeneräinen.



KUVIO 3. Osakkeenomistajien suoritusten kirjaus.

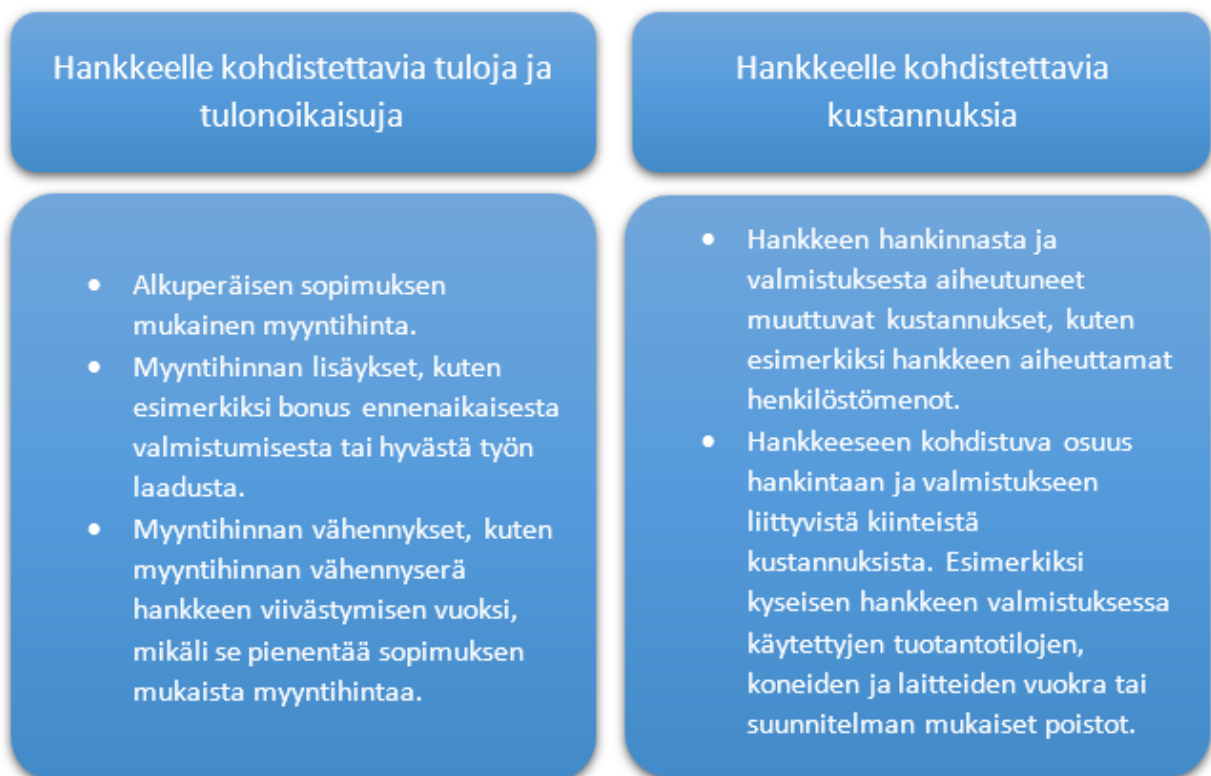
6.2 Valmiusasteen mukainen tuloutus

Valmiusasteen mukainen tuloutus eli osatuloutus on Suomen kirjanpitosäännösten vaihtoehtoinen tuloutusmenettely. Tällöin rakennusprojektia tuloutetaan sen edistymisen mukaan toisin kuin luovutuksen mukaisessa tuloutuksessa, jossa tulo kirjataan tuotoksi vasta kun kohde on valmis ja luovutetaan tilaajalle.

Valmiusaste määritellään projektin myydyin osan rakentamisen edistymisen mukaan tilinpäätöshetkellä. Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tarkoituksena on parantaa eri tilikausien tilinpäätösten vertailtavuutta, kun pitkän valmistusajan vaativien projektien tulot ja menot tasaantuvat tasaisemmin useammalle tilikaudelle

6.2.1 Hankkeelle kohdistettavat tulot ja kustannukset

Valmiusaste määritellään niin sanottuna kokonaisvalmiusasteen, eli projektin myydyin osan rakentamisen edistymisen mukaan tilinpäätöshetkellä.



Perustajaurakoitsijan muita kiinteitä kustannuksia ei kohdisteta hankkeen menoiksi, kuten myynnin ja markkinoinnin sekä yleishallinnon kustannukset. Hankkeen hankintamenoon luetaan ainoastaan toteutuneita hankkeen hankintaan ja valmistukseen liittyviä kustannuksia.

6.2.2 Valmiusasteen määrittäminen

Valmiusasteen määrittäminen vaatii projektinjohdon ja taloushallinnon yhteistyötä. Haasteena tässä usein on se, että teknillisen puolen ja taloushallinnon kommunikoinnissa on haasteita johtuen käsiteeroista.

Valmiusaste voidaan määrittellä esimerkiksi alla olevien laskentamenetelmien tai niiden yhdistelmien avulla:

1

Suhteutetaan toteutuneet menot tuoreimpaan arvioon hankkeen kokonaismenoista. Tässä tapauksessa otetaan huomioon vain ne menot, joita vastaava valmistustyö on tehty.

2

Verrataan hankkeeseen käytetyn tuotannontekijämäärän suhdetta hankkeen valmistumiseksi tarpeelliseen koko tuotannontekijämäärään. Tuotannontekijä voi tässä olla esimerkiksi valmistuksen edellyttämä työpanos työtunneilla mitattuna.

3

Lasketaan valmiusaste hankkeen valmistusvaiheita kuvaavien tekijöiden perusteella. Tämä edellyttää hankkeen valmistusprosessin jakamista välivaiheisiin. Hankkeen fyysinen valmistusvaihe saadaan selville vertaamalla todellista vaihetta välivaiheisiin. Jokainen vaihe merkitsee tiettyä lisää hankkeen kokonaisvalmistusasteeseen.

7 LÄHTEET

Alanen, S. & Vuorenalusta, A. 2013. Kiinteistöyhtiön perustaminen: Hallinto ja kirjanpito. Helsinki. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Arvonlisäverolaki. 30.12.1993/1501.

Häkkiä, M. 2021. Kirjanpitäjä, Rakennusteho Oy. Keskustelu. 21.1.2021.

Häkkiä, M. 2020. Kirjanpitäjä, Rakennusteho Oy. Haastattelu. 11.9.2020.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2017. Kuluttaja-asiamiehen linjaus – Asunnonostajan hyväksi asetettavat vakuudet. https://www.kkv.fi/ratkaisut-ja-julkaisut/julkaisut/kuluttaja-asiamiehen-linjaukset/toimialakohtaiset/asunnonostajan-hyvaksi-asetettavat-vakuudet/#vakuus3_3.

Kirjanpitolautakunta. 2017b. Yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä. Viitattu 16.7.2020. https://kirjanpitolautakunta.fi/documents/10197/10349155/GRYNDERI_P_suomi.pdf.

Kirjanpitolautakunta. 2008. Yleisohje tulon kirjaamisesta tuotuksi valmistusasteen perusteella. Viitattu 16.10.2020. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/tulon-kirjaaminen-tuotoksi-valmistusasteen-perusteella>.

Lahti, P. & Viljaranta, J. 2013. Rakennusyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. Helsinki. Suomen Rakennusmedia Oy.

Lahti, P. 2007. Perustajaurakoinnin uusi kirjauskäytäntö. 5. päivitetty painos. Helsinki. Suomen Rakennusmedia Oy.

Rakennusteollisuus RT ry. 2015. Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas. Helsinki. Rakennusteollisuus RT ry.

Rekola-Nieminen, L. 2011. Rakentamispalvelujen käännetty arvonlisäverovelvollisuus kirjanpidossa. Taloussanomien 1/2011. Viitattu 3.9.2020. <https://tilisanomat.fi/kirjanpito-ja-verotus/rakentamispalvelujen-kaannetty-arvonlisaverovelvollisuus-kirjanpidossa>.

Vanhala, M. & Palviainen, K. 2008. Asuntokauppalain veloitteet – Uudistuotannon pelisäännöt perustajaurakoinnissa. 9. painos. Helsinki. Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy.

Verohallinto. 2019. Rakentamispalvelun myynti ja oma käyttö arvonlisäverotuksessa.

Verohallinto. 2017. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus. Viitattu 10.6.2020.
https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovel3/.

Yle. 2005. Mikä on asuntokaupan RS-järjestelmä? Viitattu 16.10.2020.
<https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>.